



Commune de MARTIZAY

Plan Local d'Urbanisme



PLU arrêté le 29 Janvier 2020

1

Rapport de Présentation

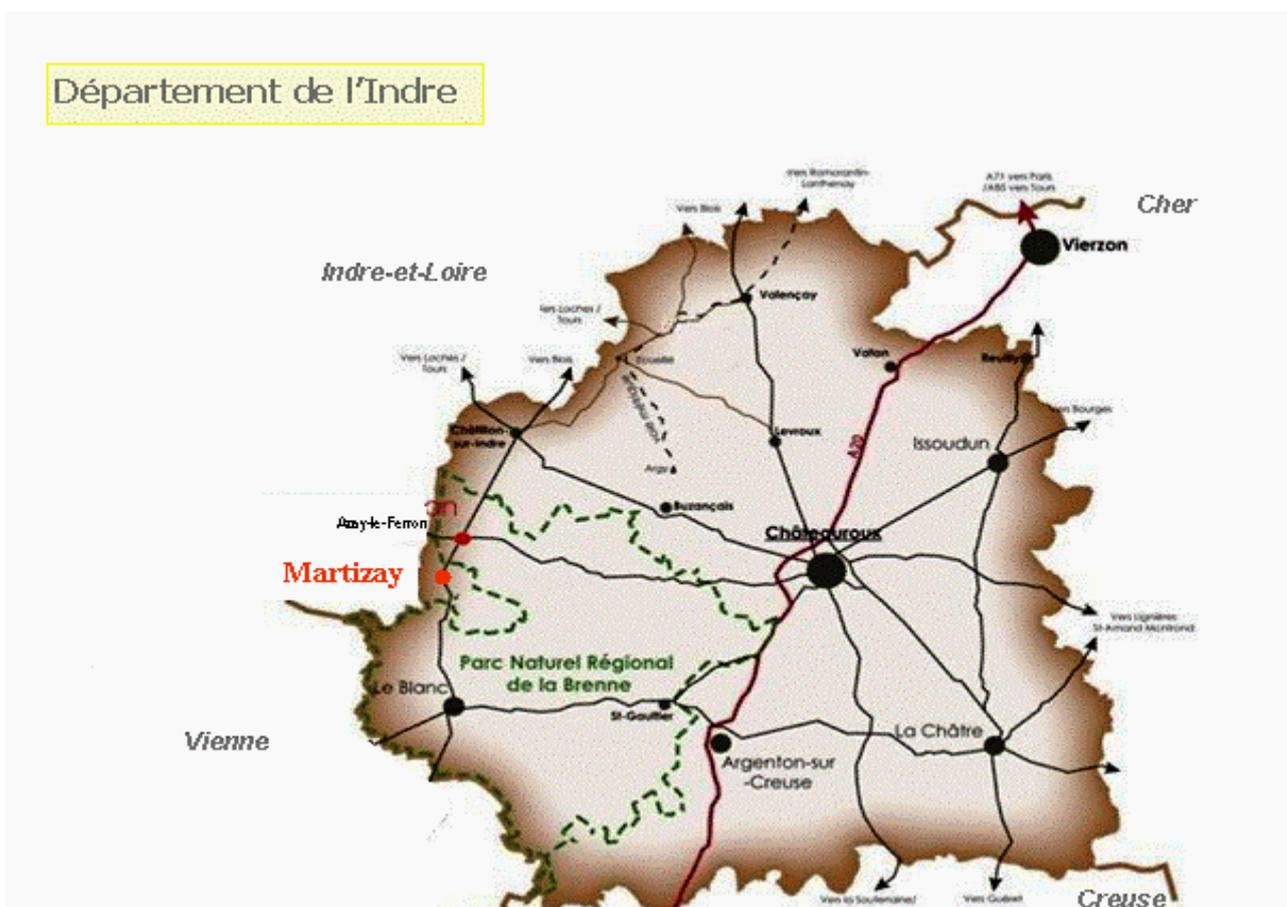
INTRODUCTION.....	3
A/ Situation générale.....	3
B/ Contexte supra-communal.....	6
DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	12
A/ Population, démographie.....	12
B/ Habitat.....	15
C/ Infrastructure et équipements.....	24
D/ Risques naturels et nuisances.....	32
E/ Équipements collectifs.....	36
F/ Gestion des déchets.....	38
G/ Gestion du numérique.....	40
H/ Le contexte économique.....	43
I/ Patrimoine historique, tourisme.....	51
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	54
A/ Le cadre physique.....	54
B/ Entités paysagères, écosystèmes.....	66
C/ Détermination de la trame verte et bleue.....	69
D/ Concrétisation de la trame verte et bleue dans le PLU.....	78
E/ Caractéristiques du bâti rural.....	79
F/ Morphologie urbaine à l'échelle du Bourg.....	89
ELABORATION DU PLU, CADRE LEGISLATIF.....	93
ENJEUX BESOINS,, CHOIX RETENUS.....	95
A/ Analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels.....	95
B/ Bilan du POS.....	102
C/ Besoins en terme d'habitat, objectifs.....	103
D/ Besoins en terme d'activité.....	110
E/ Protection du patrimoine architectural.....	112
F/ le PADD.....	116
TRADUCTION EN TERME DE ZONAGE, REGLEMENTATION.....	118
A/ Les zones urbaines U.....	118
B/ Les zones à urbaniser AU.....	143
C/ La zone agricole A.....	147
D/ Les zones naturelles N.....	155
E/ Les emplacements réservés.....	161
F/ Protection des paysages et du patrimoine.....	163
G/ Inventaire des capacités de stationnement.....	164
ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (PLU).....	166
INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	170
A/ Impact sur le milieu physique.....	170
B/ Incidence sur le patrimoine bâti.....	170
C/ Impact sur la biodiversité, l'environnement, les paysages.....	171
D/ Evaluation des résultats de l'application du PLU.....	173

INTRODUCTION

A / Situation générale

La commune de MARTIZAY est située à l'extrême ouest du département de l'Indre, aux confins du Berry et de la Touraine, à 55 km de Châteauroux, 22 Km du Blanc et 45 Km de Châtelerault. Elle s'étend sur 3 900 hectares environ et possède au dernier recensement démographique de 2013, une population de 993habitants.

La commune fait partie du Canton de Tournon Saint Martin en limite des départements de la Vienne et de l'Indre et Loire. MARTIZAY se situe à 12 km du chef lieu de canton. Le territoire de la commune est principalement desservi par la RD 9 reliant Châtillon sur Indre au Blanc.



Officiellement classée dans la région agricole de la Brenne, la commune possède en réalité deux types de régions naturelles aux caractéristiques paysagères très marquées :

- Le Boischaut dans la partie nord du territoire avec un sol à forte prédominance de calcaire et un paysage de bocage qui, à la suite du remembrement agricole, est devenu semi-ouvert .
- La Brenne dans sa partie sud, pays de plaines au sol imperméable, parsemé d'étangs, de bois, de landes, partiellement rythmé par la présence de « buttons », effleurement de grès.

Ces deux entités sont physiquement séparées par la Claise, affluent principal de La Creuse, qui traverse le territoire communal d'est en ouest dans une large vallée qui se rétrécit à son approche du bourg jusqu'à la limite Ouest de la commune.

**Le territoire de MARTIZAY couvre 3900 hectares.
Il est entièrement englobé dans le Parc Naturel Régional de la Brenne**

Le PNR de la Brenne a été créé en 1989 sur quelques 166 000 hectares et abrite un site à enjeu écologique majeur : la Brenne, l'une des six grandes zones d'étangs en France, seconde zone humide de France. Il concerne 51 communes du sud-ouest de l'Indre qui adhèrent à une charte révisée en 2011. Il abrite plus de 3900 plans d'eau aujourd'hui. L'intérêt naturaliste du cœur de la Brenne est en particulier lié à la matrice de prairies qui entoure ces plans d'eau.

La partie sud-est de la commune de MARTIZAY est composée d'un territoire typique du cœur de Brenne.



La Claise

Un peu d'histoire

Les nombreuses sépultures découvertes sur le site de Saint Romain et en divers autres points de la commune semblent être à l'origine du nom de MARTIZAY. Les mots latins « martyrium » et « martyretum » signifiaient à l'origine le lieu de sépulture d'un martyr, d'un saint puis par extension finirent par dénommer les lieux de sépulture en général.

Le passé de MARTIZAY prend ses racines dans la préhistoire. Les fouilles menées sur le site de Saint Romain, à l'ouest du bourg, entre la Claise et le cimetière, témoignent d'une très ancienne occupation humaine : ce site fut habité pendant une très longue période couvrant l'époque néolithique, l'âge du bronze, toute la période gallo-romaine depuis le début de l'occupation romaine, puis le haut moyen-âge. En 1790, subsistaient encore les ruines de l'important prieuré de saint Romain qui fut entièrement détruit au début du XIX^{ème} siècle.

Les premières fouilles sur le site, débutées en 1946, ont montré qu'une grande partie des fondations des anciens édifices (murs, dallages, bases de pilastres) étaient gallo-romaines : avant d'être un lieu de culte chrétien, saint Romain fut vraisemblablement un sanctuaire païen.



Cimetière

Saint-Romain



Eglise



Musée de MARTI-



Musée de MARTI-



Musée de MARTI-

Un important cimetière mérovingien fut découvert, attestant l'importance du prieuré du haut moyen-âge. Le site a ultérieurement livré dans la couche de sable fin sous-jacente au gallo-romain un abondant matériel préhistorique et protohistorique.

Sous l'ancien régime, la paroisse de MARTIZAY présentait la particularité d'être séparée, au point de vue de l'administration civile, en trois parties.

Deux enclaves, celle de La Morinière et celle de Tourneau (ou Etourneau) dépendaient de l'élection du Blanc.

Le reste de la commune qui comprenait le bourg dépendait de l'élection de Châteauroux ; on l'appelait « l'enclave du clocher ». Cette séparation en trois enclaves avait certainement une origine féodale.

B / Contexte supra communal

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES « CŒUR DE BRENNE »

Créée en 2001, elle regroupe aujourd'hui les communes de MARTIZAY, Azay-le-Ferron, Mézières-en-Brenne, Paulnay, Migné, Saint-chel en-Brenne, Obterre, Sainte-Gemme, Villiers, Saulnay et Lingé.

MARTIZAY adhère à la Communauté de communes au 1er janvier 2003.

Ce sont donc aujourd'hui 11 communes regroupant 5 416 habitants qui travaillent en commun pour le développement du Cœur de Brenne.



Mé-
Mi-

Compétences de la CDC :

1. Aménagement de l'espace :

- Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et de secteur
- Zones d'Aménagement Concerté existantes et les ZAC créées dans le cadre des Plans locaux d'Urbanisme ultérieurs.
- Participation aux études préalables à l'élaboration ou à la mise en place des documents d'urbanisme des communes membres dans le but de les harmoniser sur le territoire.

2. Actions de développement économique pour l'ensemble de la communauté :

- Aménagement, gestion et entretien des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires artisanales et touristiques suivantes, existantes au 1er janvier 2006 :

Zones Viabilisées

Mézières -en-Brenne : Les Noraies

MARTIZAY : L'Avis

Ainsi que toutes les zones industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et touristiques créées postérieurement au 1er janvier 2006.

- Actions de développement économique : aides aux entreprises et aux actions visant au maintien des services et commerces nécessaires à la satisfaction des besoins de la population en milieu rural selon l'article L 2351-3 du CGCT et dans le respect des règles du droit public économique. Toutefois les commerces communaux antérieurement réhabilités sous maîtrise d'ouvrage communale, restent sous gestion communale.
- Participation et aides financières à deux offices de tourisme.

COMPÉTENCES OPTIONNELLES DE LA C.D.C.

Protection et mise en valeur de l'environnement :

- Elimination et valorisation des déchets ménagers et déchets assimilés
- Création et gestion de déchetteries,
- Élimination des épaves, des décharges et des dépôts sauvages

Voirie :

- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire.

Est retenue comme voirie communautaire, la voirie communale classée au 1er janvier 2006. Les chemins ruraux desservant des résidences principales, ou reliant deux routes départementales qui seront classés ultérieurement voies communales, seront d'intérêt communautaire.

- Acquisition et gestion des équipements de voirie :

La Communauté de Communes pourra acquérir son propre matériel, faire effectuer ses travaux par des prestataires de services publics ou privés, ou par convention avec les collectivités membres possédant du matériel. Les espaces verts et les réseaux souterrains sans lien fonctionnel avec la voirie ne sont pas de la compétence de la Communauté de Communes, ainsi que les travaux relevant du pouvoir de police des maires (balayage, nettoyage ...).

COMPÉTENCES FACULTATIVES DE LA C.D.C

Politique du logement et du cadre de vie :

- Politique du logement : Acquisition, construction, aménagement, réhabilitation et gestion des logements. Toutefois, les logements qui ont fait l'objet d'une réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage communale préalablement à l'approbation des présents statuts continueront à relever de la compétence des communes membres qui percevront les loyers.

- Politiques contractuelles d'aménagement des centres bourgs : réalisation des opérations d'aménagements urbains de centres bourgs, telles que prévues dans les politiques mises en place dans les programmes des autres collectivités territoriales et/ou de l'Etat.

- Création, aménagement et entretien d'aires communautaires de passage ou d'accueil des gens du voyage, selon les termes du schéma départemental.

- Gestion, réfection et entretien des bâtiments relevant de la Communauté de Communes hébergeant des services publics et création de tous services publics ouverts à l'ensemble des habitants de la Communauté.

Enseignement préélémentaire et élémentaire :*Investissement :*

- Construction, réfection, aménagement, et équipements des bâtiments de l'enseignement préélémentaire et élémentaire à l'exclusion des cantines et restaurants scolaires.

Fonctionnement :

- Gestion et prise en charge :
 - des frais de fonctionnement et d'entretien des locaux
 - des fournitures scolaires et pédagogiques
 - des activités pédagogiques et culturelles
 - du personnel affecté aux garderies scolaires et aux écoles maternelles.
- Transports scolaires en qualité d'organisateur secondaire : organisation des circuits de ramassage scolaire en relation avec les communes concernées sur les bases de la convention passée avec le Conseil Général de l'Indre.

Sports :

- Construction, réfection, aménagement et gestion des équipements et locaux sportifs nécessaires à l'éducation sportive suivants : gymnase existant et plate-forme multisports future.
- Aide financière et / ou en moyens humains aux écoles de sport au sein d'associations avec des animateurs.

COMPÉTENCES SUPPLÉMENTAIRES DE LA C.D.C :**Développement Culturel :**

- Aide financière et / ou en moyens humains à la création artistique, aux bibliothèques, aux écoles de musique et aux musées.

Accueil périscolaire et gestion du temps libre :

- Construction, rénovation, aménagement, entretien des locaux et équipements nécessaires et gestion du personnel, des structures d'accueil pour la petite enfance, des centres de loisirs et des garderies périscolaires.

- Accompagnement de projets d'animation pour les jeunes.

Soutien à l'aide au maintien à domicile :

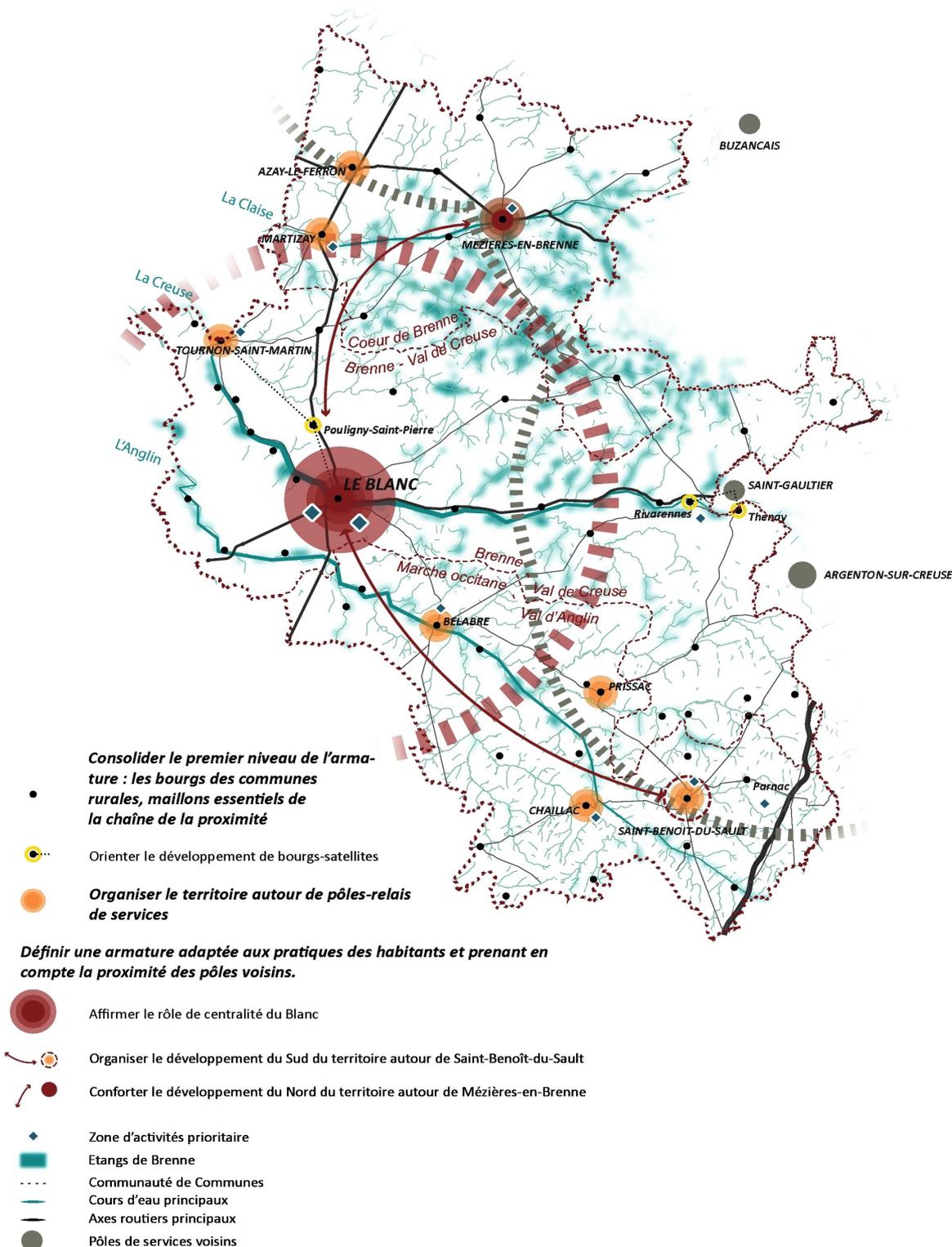
- Organisation et gestion de services à la personne en faveur du maintien à domicile.

Technologies de l'Information et de la Communication :

- Etudes, réalisation et gestion des moyens immobiliers et matériels nécessaires à la diffusion, à l'apprentissage et à l'utilisation des Technologies de l'Information et de la Communication.

LE SCOT BRENNE MARCHE

Maillage du territoire concerné par le SCOT



Source: DOO Livre III du SCOT Brenne Marche

Le SCOT Brenne Marche n'est pas encore approuvé, cependant les articles L142-1 et R142-1 du code de l'urbanisme indiquent que les PLU doivent être compatibles avec le Document d'orientations et d'objectifs du SCOT. Aussi la commune a essayé d'anticiper en adaptant son nouveau document d'urbanisme aux axes définis dans le PADD du SCOT en cours d'élaboration.

Axe 1. DEVENIR UN TERRITOIRE CONNECTE, ACCUEILLANT LES INITIATIVES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

- Connecter le territoire à ses voisins, notamment via l'aménagement numérique et les mobilités.
- Diffuser l'image du territoire et valoriser ses multiples ressources à travers l'économie touristique.
- Structurer les filières économiques existantes et développer l'attractivité du territoire.
- Consolider le maillage de services en place et stimuler les initiatives locales.

Axe 2. REVITALISER LE PARC BÂTI EXISTANT POUR PERMETTRE UN ACCUEIL DE POPULATION DANS LE CONTEXTE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

- Réactiver et adapter le parc bâti pour contribuer à l'accueil de population.
- Mettre en place les conditions pour l'amélioration significative du bâti.
- Prendre en compte la diversité des besoins en logement.

Axe 3. VALORISER DE FAÇON COMPLÉMENTAIRE UN TERRITOIRE D'EAU ET DE BOIS, POUR UN TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE À HORIZON 2040

- Développer les potentiels de production d'énergie renouvelable dans une logique de structuration de filières à l'échelle du SCOT pour favoriser les retombées économiques locales.
- Soutenir le secteur agricole, premier aménageur de l'espace
- Préserver les caractéristiques des grandes unités paysagères, génératrices de l'identité du territoire.
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les continuités écologiques.
- Prendre en compte le coût environnemental des nouvelles installations et gérer durablement les ressources.

Axe 4. AFFIRMER LA VOCATION DE TOUS LES MAILLONS DU TERRITOIRE : DE LA NOTION DE PROXIMITÉ À LA CENTRALITÉ

- Consolider le premier niveau de l'armature: les bourgs des communes rurales, maillons essentiels de la chaîne de la proximité.
- Organiser le territoire autour de pôles-relais de services..
- Définir une armature adaptée aux pratiques des habitants et prenant en compte la proximité des pôles voisins.

D'autre part, Le DOO du SCOT arrêté précise:

En prolongement de la dynamique à l'œuvre sur le territoire Cœur de Brenne, le SCOT reconnaît le rôle structurant du bourg de Mézières-en-Brenne, secondé par les bourgs d'Azay-le-Ferron et de MARTIZAY, qu'il convient de soutenir et de développer afin de conforter une centralité complémentaire au Blanc.

AUTRES STRUCTURES SUPRA-COMMUNALES

SIVOM A LA CARTE DE CHATILLON SUR INDRE

- . Transport scolaire.
- . Transport occasionnel de personnes.
- . Développement et aménagement social et culturel.
- . Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés.
- . Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE L'INDRE

Production et distribution d'énergie, S.I.G , éclairage public.

SYNDICAT DES EAUX

EAU (Traitement adduction distribution).

SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'ASSAINISSEMENT AUTONOME DANS L'INDRE

- . Assainissement non collectif.

SYNDICAT MIXTE DU P.N.R. DE LA BRENNE

- . Développement et aménagement économique (soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi. Soutien des activités agricoles et forestières)
- . Développement et aménagement social et culturel.
- . Développement touristique.
- . Environnement et cadre de vie.
- . Opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

SYNDICAT POUR L'ASSAINISSEMENT ET LA MISE EN VALEUR DE LA BRENNE

- . Environnement et cadre de vie.

Schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public de l'Indre (SDAASP)

schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV), révisé le 17 janvier 2012

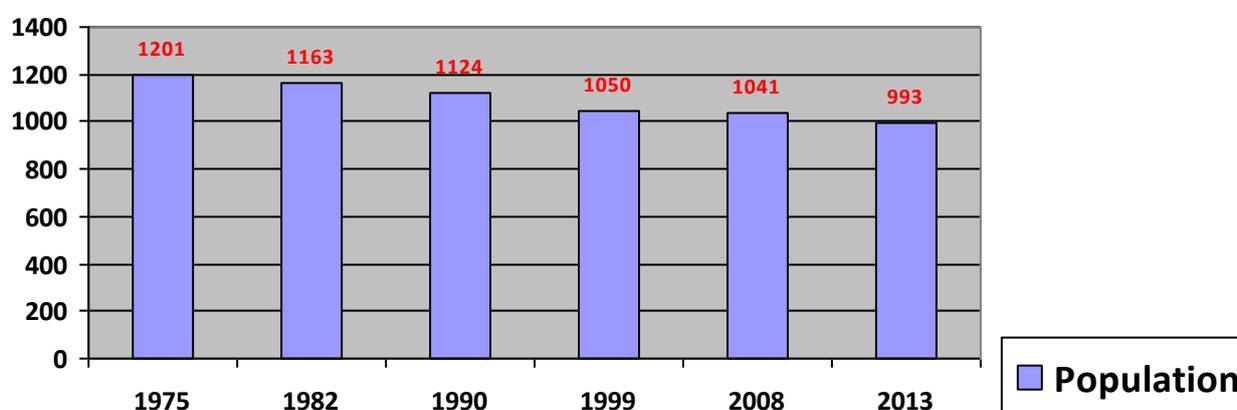
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A / Population – Démographie (sources Insee 2016)

Evolution de la population

	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	1201	1163	1124	1050	1041	993
Densité moyenne (hab/km ²)	30.8	29.8	28.8	26.9	26.7	25.5
Densité moyenne dans le département	36.6	35.8	35	34	34.2	33.6

Un déclin démographique jusqu'en 2013,



La commune de MARTIZAY connaît une diminution constante de sa population depuis 1975. Même si le rythme de cette diminution a ralenti entre 1999 et 2008, la commune a perdu en moyenne une dizaine d'habitants par an entre 2008 et 2013

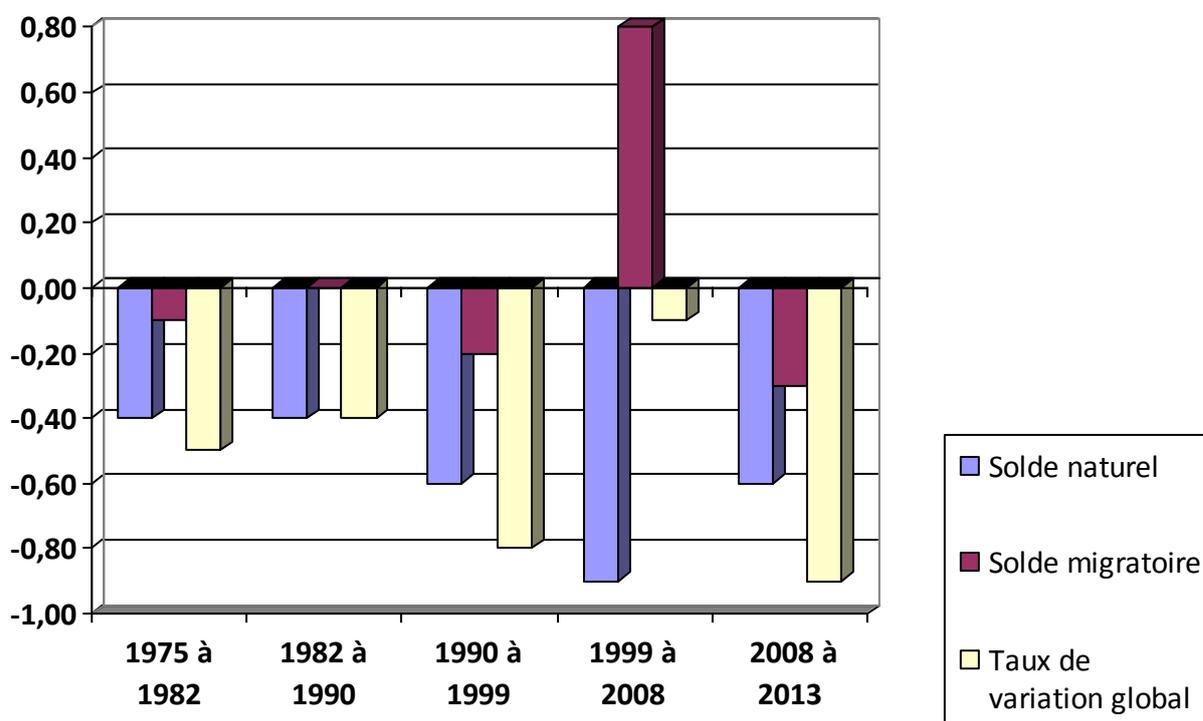
La plus forte diminution avait été constatée dans les années 1968 à 1975 (-111 habitants). Durant cette période, beaucoup de jeunes quittent la commune et les naissances ne compensent plus les décès à partir de 1975. Cette diminution de la population va de paire avec la perte d'activité des ateliers de confection de la commune qui employaient plusieurs centaines de personnes dans les années 70, et qui aujourd'hui, sont réduits à néant.

Par la suite, le solde naturel devient encore plus négatif, mais le solde migratoire devient positif entre 1999 et 2008 ; ce qui a eu pour conséquence de freiner la diminution de la population. Depuis 2008, la population diminue de 10 habitants en moyenne par an.

Une baisse démographique due principalement au solde naturel négatif

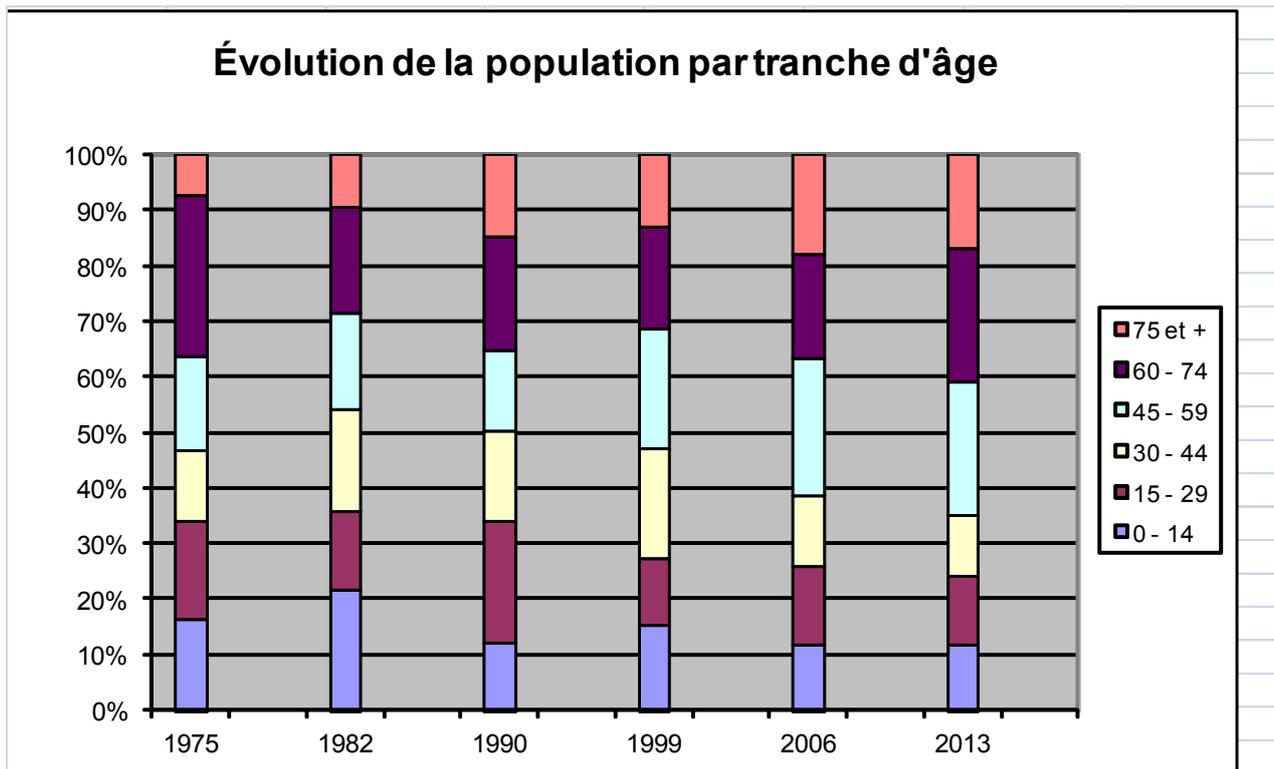
Solde naturel et migratoire (source Insee)

Taux / Années	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Taux de variation	-0.5	-0.4	-0.8	-0.1	-0.9
Solde naturel	-0.4	-0.4	-0.6	-0.9	-0.6
Solde migratoire	-0.1	0.0	-0.2	0.8	-0.3
Variation périodique (en habitants)	-38	-39	-74	-9	-43

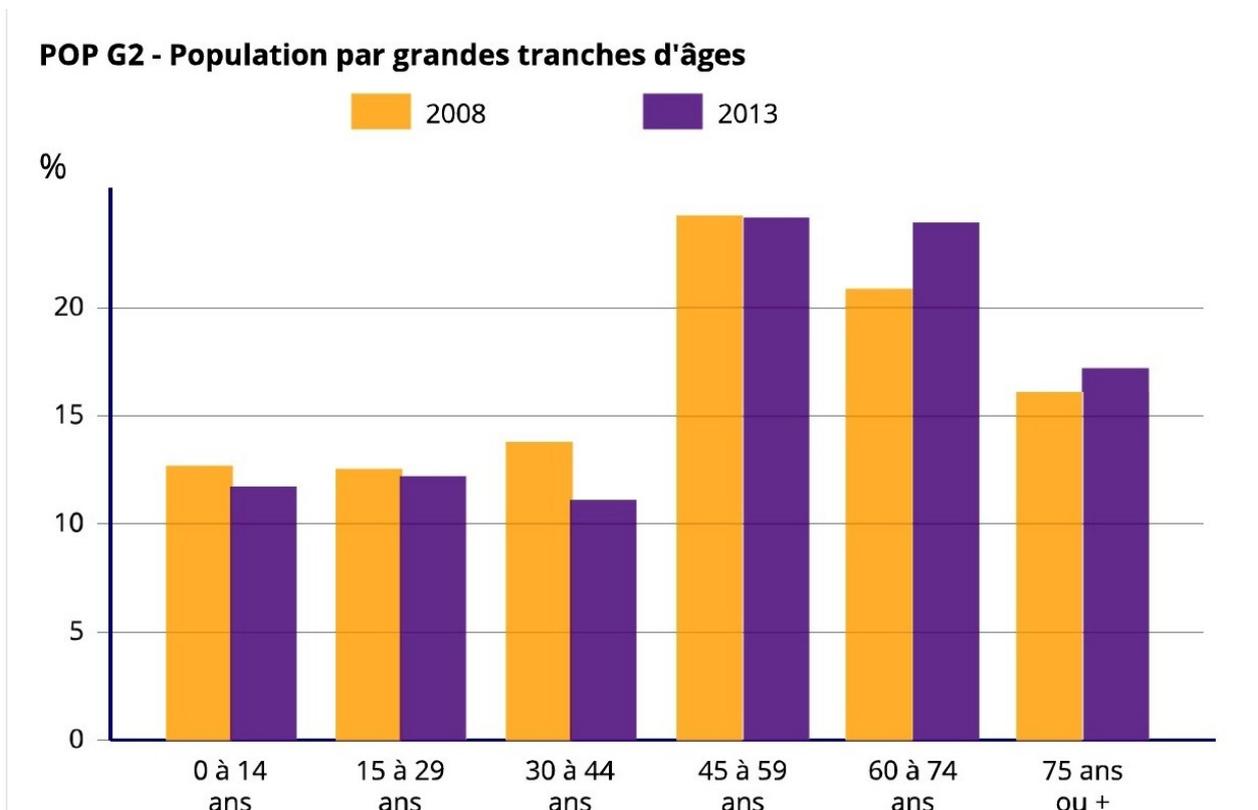


La commune a bénéficié du « retournement migratoire » sur les territoires ruraux entre 1999 et 2008, mais ne parvient pas à maîtriser une baisse principalement due au déficit des naissances. Ce dernier est une conséquence directe du vieillissement de la population, qui se produit de manière importante depuis l'année 1982. De plus, les jeunes ont tendance à quitter le territoire communal afin de trouver un emploi en ville. Cette affirmation se voit justifiée par la chute permanente du taux de natalité sur cette commune, et ceci, depuis les années 70. Il est important de remarquer que sur cette même période, à l'inverse de la tendance à la baisse du taux de natalité, le taux de mortalité ne cesse d'augmenter. Il atteint même 16,1‰ entre 1999 et 2009, et constitue ainsi la valeur maximale sur la période étudiée.

Entre 2008 et 2013, le taux de mortalité reste supérieur au taux de natalité et le solde migratoire redevient négatif, cet ensemble de facteurs produit un taux de variation de - 0.9% sur une période de cinq ans, ce qui est le taux le plus bas depuis 1975.



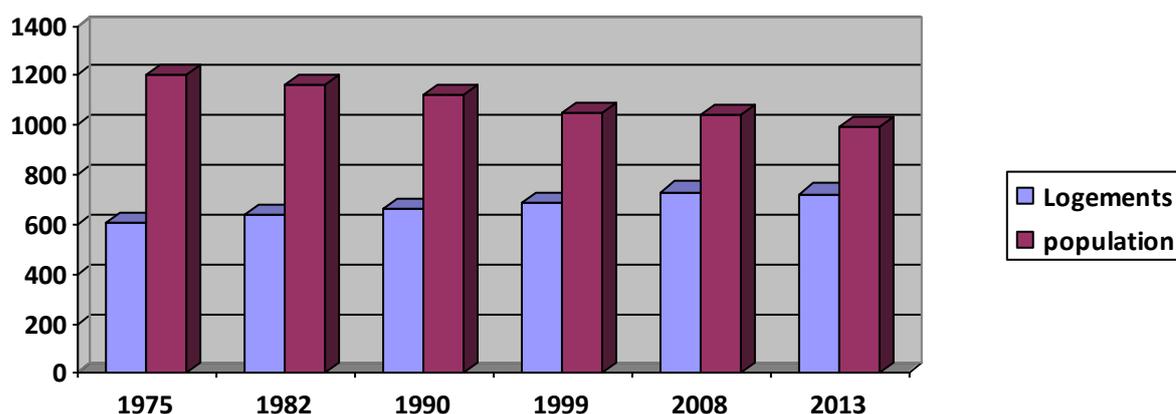
Depuis 1982, la proportion des plus de 60 ans ne cesse d'augmenter et celle des moins de 30 ans diminue. Les chiffres les plus récents (voir tableau ci-dessous) confirment le vieillissement global de la population.



B / Habitat

Le parc de logements et son évolution

Source INSEE	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble	604	636	664	686	732	724
Résidences principales	432	444	460	471	486	494
Résidences secondaires	95	146	136	153	145	158
Logements vacants	77	46	68	62	101	72
Population	1201	1163	1124	1050	1041	993



Un nombre de logements en évolution malgré la baisse démographique

Le rapport entre l'évolution démographique et le nombre de logements est inversement proportionnel. En effet, pendant la période allant de 1982 à 2013 le nombre de logements a augmenté de 13,8 %, alors qu'à l'inverse, la population a diminué de 14,6 %.

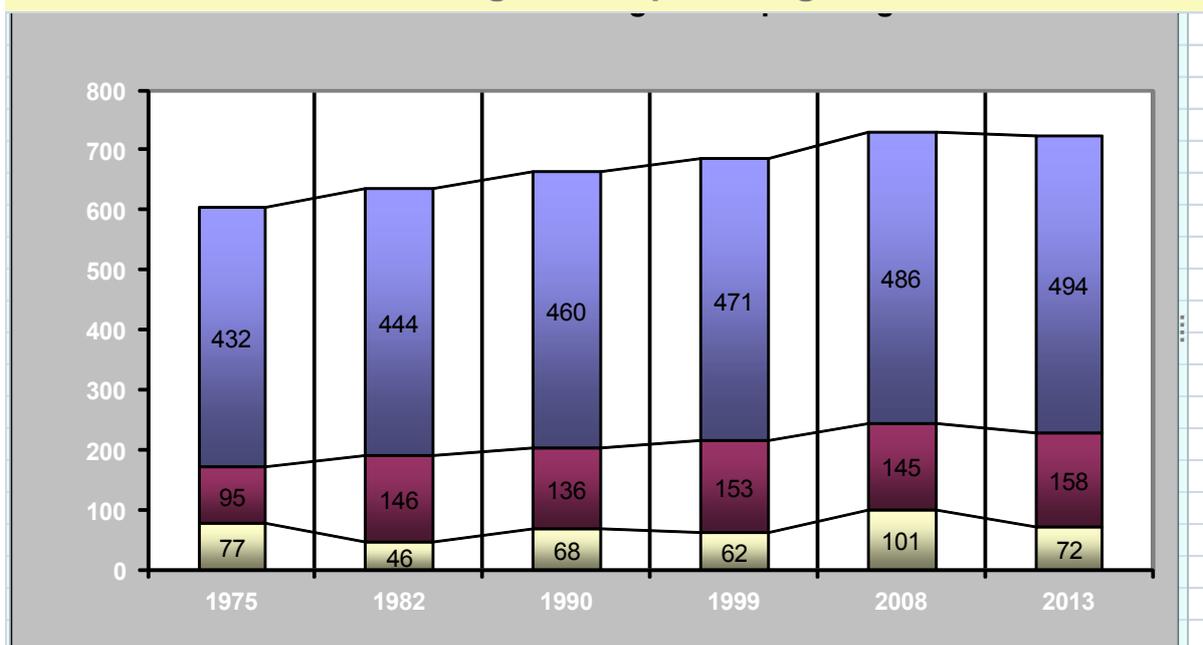
Ce phénomène s'explique par le fait que les accessions à la propriété s'orientent davantage sur du logement neuf plutôt que sur de l'ancien. Ce choix s'avérant parfois moins onéreux correspond davantage aux besoins actuels en matière de normes et de confort.

D'autant plus qu'à MARTIZAY, le parc de logements est relativement ancien et, par conséquent, demande à être rénové pour répondre aux exigences d'habitabilité.

On observe, en parallèle, que le nombre de résidences secondaires augmente régulièrement et que le nombre de logements déclarés vacants passe de 101 à 72 entre 2008 et 2013.

Le nombre moyen d'habitants par résidence principale est passé de 3,1 en 1968, à 2,01 en 2013.

Evolution du nombre de logements par catégorie



Le nombre total de logements a régulièrement augmenté depuis 1975. Ainsi, 120 logements supplémentaires ont été déclarés par l'Insee, depuis ces premières statistiques. La proportion des résidences principales a progressé elle aussi, mais dans une moindre mesure, en 2013 elle est de 66%, mais reste cependant inférieure à celle du département (79%).

Le nombre important de résidences secondaires (22% en 2013) indique l'attrait que peut exercer la commune de MARTIZAY.

La proportion de logements vacants a fortement diminué entre 2008 et 2013 pour se stabiliser à 9.9% , ce qui reste cependant important.

Une forte représentation des propriétaires dans les résidences principales

Le statut de propriétaire est largement dominant sur la commune de MARTIZAY.

Il représente près de 78% du parc , il est donc en légère augmentation depuis 2008.

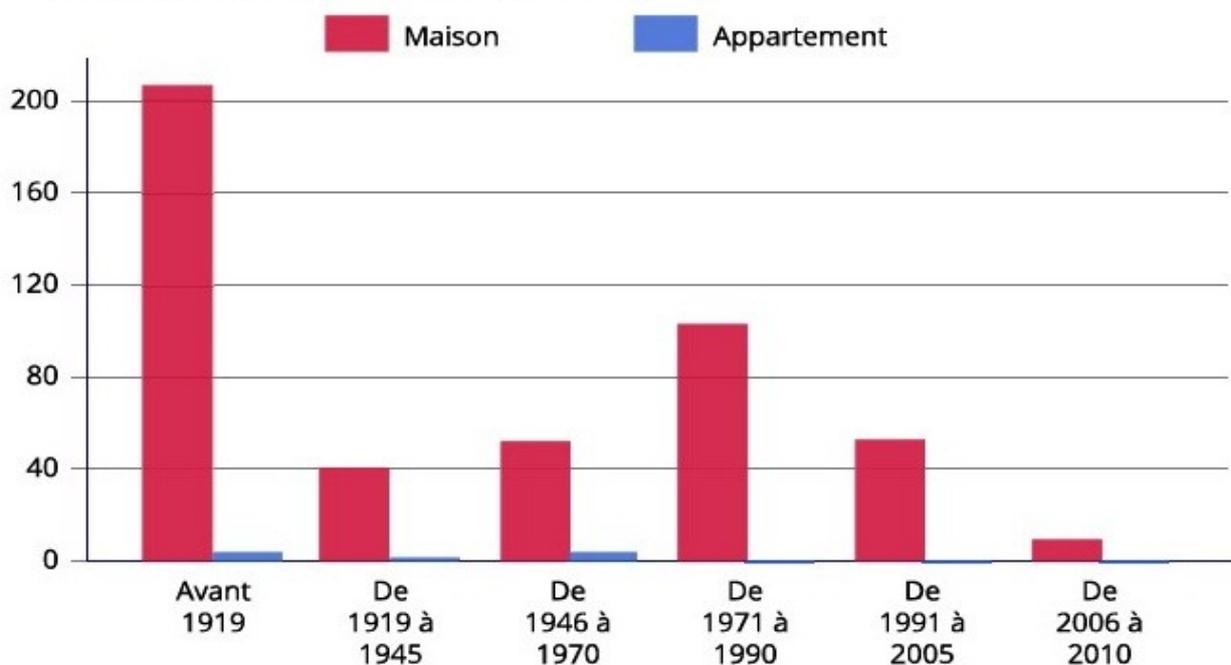
LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2013				2008	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	494	100	993	21,5	486	100
<i>Propriétaire</i>	384	77,7	803	24,7	371	76,3
<i>Locataire</i>	96	19,4	167	9,2	104	21,4
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	3	0,6	7	9,7	38	7,8
<i>Logé gratuitement</i>	14	2,8	23	16,8	11	2,3

Un parc de logements majoritairement ancien

A MARTIZAY, le parc des résidences principales a été, en majorité, construit avant 1949. Ce bâti ancien se trouve principalement dans le centre bourg mais aussi dans les nombreux hameaux et villages du territoire communal.

LOG G1 - Résidences principales en 2013 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2011.

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

Le parc des logements sociaux

Le parc des logements sociaux est principalement situé sur MARTIZAY aux lieux-dits « Rochevieux » et « Les cures » au sud du bourg sur la rive gauche de la Claise.

Quelques réhabilitations du bâti ancien dans le centre bourg ont fait l'objet d'opérations locatives tant à titre privé que communal.

Le parc de logements sociaux est donc composé au total d'une trentaine de logements individuels qui représentent 30% du secteur locatif de la commune et près de 7% des résidences principales.

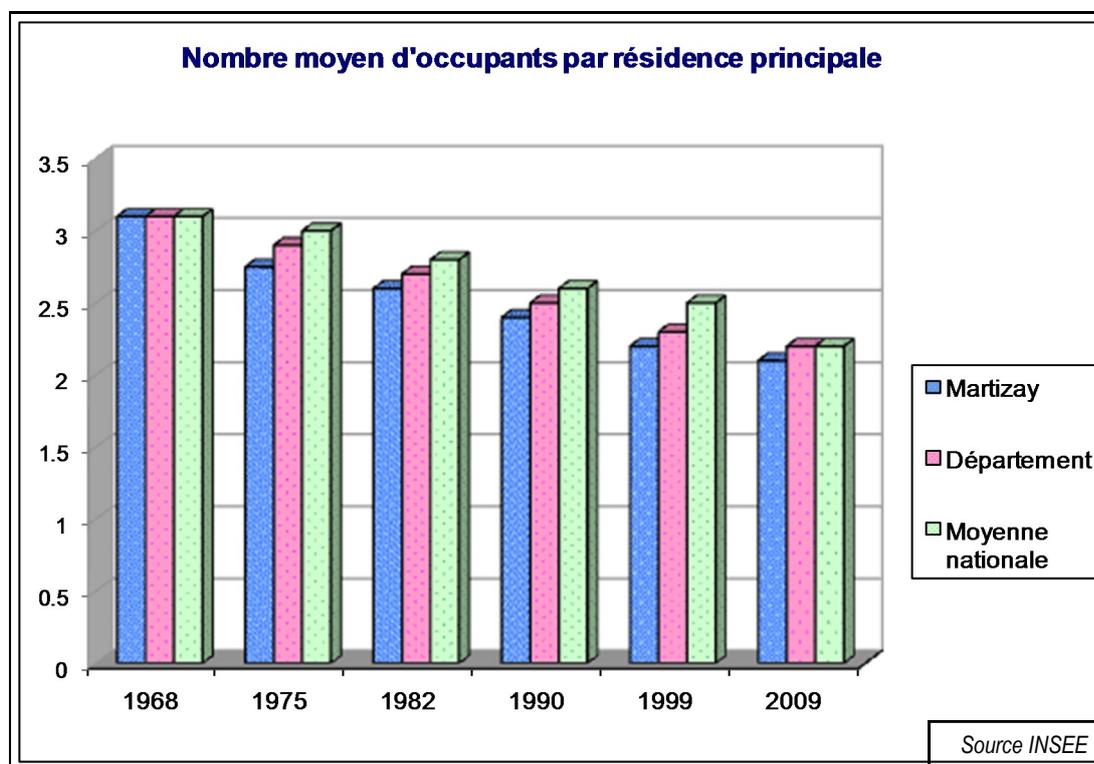
Ces pourcentages restent relativement importants pour une commune rurale mais néanmoins inférieurs à ceux du bourg le plus proche, Azay-le-Ferron.

Des logements plus grands pour des ménages plus petits

En 2013, les ménages sont de plus petites tailles, cependant il n'en est pas de même pour leur logement. En effet, le nombre de résidences principales composées de cinq pièces représente la moitié des logements. La proportion de toutes les résidences plus petites a diminué depuis 1999.

Source Insee	1999	%	2013	%	Évolution (en %)
Ensemble	471	100	494	100	+ 4.8
1 pièce	17	3.6	17	3.4	0
2 pièces	39	8.3	23	4.7	-0.41
3 pièces	116	24.6	7	20.4	-4.2
4 pièces	135	28.7	134	27.1	-0.17
5 pièces ou plus	164	34.8	210	49.4	+ 28.05

En 1968, à MARTIZAY comme dans le département et au niveau national, le taux d'occupation moyen était de 3,1 occupants par résidence principale, alors qu'en 2013, il n'est plus que de 2,01. Que ce soit au niveau national ou au niveau du département, ce taux, quoique légèrement supérieur subit une baisse régulière depuis cette date.

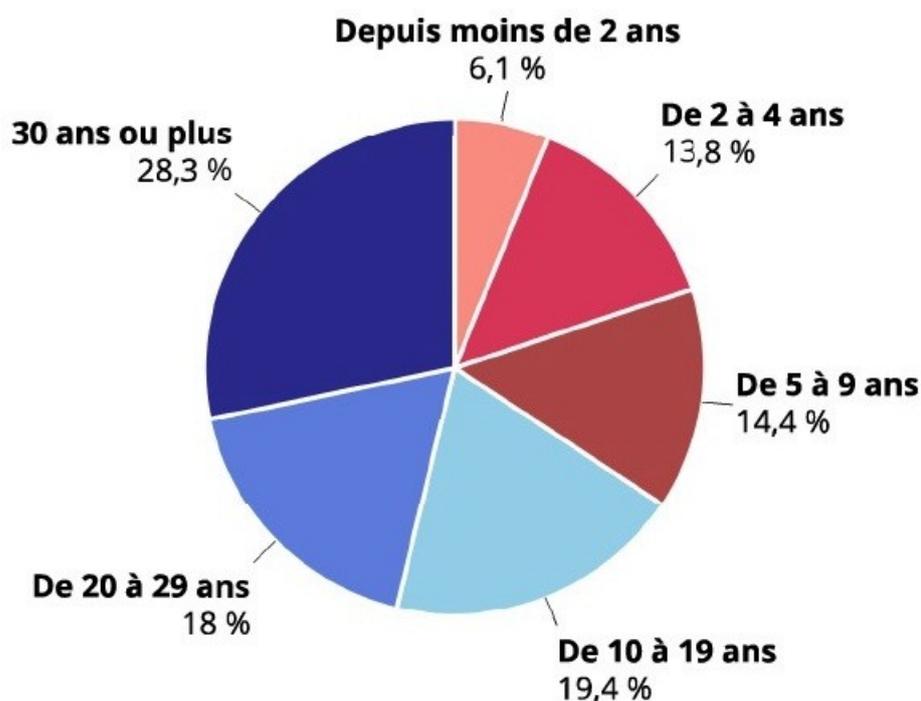


L'explication de ce faible taux s'explique, d'une part, par le vieillissement de la population et, d'autre part, par une augmentation régulière du parc de logements.

Une faible mobilité résidentielle

En 2013, 80.1% de la population occupait son logement depuis plus de cinq ans.
À titre comparatif, le même indice est de 72% sur le département de l'Indre.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2013



Constructions neuves et renouvellement du parc de logements

Les statistiques de l'Insee indiquent une augmentation de 23 logements entre 1999 et 2013, ce qui correspond à une moyenne de 1.65 logements nouveaux par an.

La consultation des registres du permis de construire de la commune de MARTIZAY permet de constater que le dépôt de 45 demandes a été enregistré entre 2000 et 2010, ce qui correspond à la création d'autant de logements.

Actuellement, le rythme annuel de la construction d'habitations sur la commune est donc égal à 4,5.

Confort des résidences principales	1999	%	2013	%
Ensemble	471	100	494	100
Salle de bain	436	92.6	474	0.96
Chauffage central collectif	7	1.5	1	0.2
Chauffage central individuel	203	43.1	222	44.9
Chauffage individuel "tout électrique"	99	21.0	126	25.5

Demandes de permis de construire de 2000 à 2016

Type de travaux	Nombre
Constructions nouvelles	28
Aménagements, rénovations, extensions	54
Transformation bâti agricole en maison d'habitation	14
Constructions et aménagement de hangars et bâtiments agricoles	33
Constructions liées à l'artisanat et au commerce	4
Constructions de plans d'eau et d'étangs	2
Démolition	2
Annexes (dont garages, bureaux, serres, vérandas, piscines, abris...)	48
Total	185

Les constructions neuves et les changements de destination à usage d'habitation présentent un total de 42 logements sur 16 ans ce qui donne une moyenne de 2.625 nouveaux logements par an. Il est estimé que les rénovations ont permis de réhabiliter une douzaine d'habitations vacantes durant cette même période. Le nombre moyen de logements mis en œuvre peut donc être estimé à 3 logement par an.

Demandes de certificats d'urbanisme

Entre 2005 et 2016, 380 demandes de certificats d'urbanisme ont été déposées en mairie de MARTIZAY.

Année	Nombre
2005	33
2006	31
2007	19
2008	35
2009	48
2010	24
2011	25
2012	26
2013	48
2014	27
2015	27
2016	37
Total	380

Moyenne annuelle: 31.6

Logement vacants: état des lieux précis réalisé en septembre 2017

Emplacement		Nature des logements vacants			
LIEUDITS	REFERENCE CADASTRALE	INSALUBRE	A VENDRE	INOCCUPE	SUCCESSION EN COURS
5 Chauray – Consorts Soubrier	ZC N° 82	X			
Chauray – Consorts soubrier	ZC N° 72	X			
La Pinaudière – Mme JACQUES France	ZB N° 30	X			
La Touche – Mme GALLOUX Béatrice	YI N°41	X			
41 Notz l'Abbé – Mme LIGAUT Madeleine	AI N° 269			X à louer	
31, Notz l'Abbé » - Mme MOLIA Aude	AI N° 35			Projet rénovation	
9 Etourneau – PINON Gérard	YD N° 79	X			
3 Les Orties – BERTHAULT Philippe	CL N° 256			X	
4, Les Joublinières – CONFOLANT Fabrice	CL N° 155		x		
9, Les Joublinières – PELLETIER Bertrand	CL N° 200			En rénovation	
14, Les Joublinières – PELLETIER Bertrand	YC N° 105			x	
9, La Cornillère – GAILLARD Simone	YB N° 2		x		
11, Les Hautes Cornillères – CHAULET Danielle	YE N° 119			X	
La Dubellerie – BOIS Jean-Louis	YC N° 48	X			
La Boucaudière – GUILLEMOT Jacques	YA N° 112	X (ruine)			
11, La Chauvelière – MAUBOIS Huguette	BO N° 93	X			
13, La Chauveliere – LAROCHE Jean	ZA N° 90			X	
1, L'Estracque – Mme LONGUEPEZ	BL N° 131		X		
10, L'Estracque – APOUX Jean	BL N° 136			X	
18, L'Estracque – APOUX Jean	BL N° 141			X	
16 -L'Estracque – SCI du Vieux Chat	BL N° 140			EN COURS RENOVATION	
8 La Mignonnerie – MARTINEZ Clarisse	BL N° 172			PROJET RENONATION	
10 , La Mignonnerie – MARTINEZ Clarisse	BL N° 171			PROJET RENOVATION	
13, La Mignonnerie – PORCHER Gilles	BM n° 174		X		
La Coupéterie – 1ere maison face au chemin - MOLITOR	BC N° 43		x		
Champeron – GFA de l'Effougeard	BC N° 192			X	
9, Rue de Boisfeuillard – LACOUETTE-RATA	BH N° 77			X	
17, Rue du Blanc – Mme BUZON	BH N° 94	X			
6, Rue de la Gabrière – MAUBOIS Huguette	BH N° 49			X	
Fondmoreau – Succession THIBAUT	BC N° 281		X		

Emplacement		Nature des logements vacants			
LIEUDITS	REFERENCE CADASTRALE	INSALUBRE	A VENDRE	INOCCUPE	SUCCESSION EN COURS
Bray – Succession MARECHAL Maurice	ZK N° 68				X
RUE DE LA POSTE					
N° 1 – BERNARD Romain	AP N° 217			PROJET RENOVATION	
N° 9 – BLANCHET Jérôme (3 logements)	AP N° 205	X			
N° 13 – HOLDERNESS	AP N° 204	X			
N° 47 Succession BRUNET Diane	AP N° 246				X
Clérolles	ZI N° 154			X	
Rue de la Patrière					
Les Quatre Chemins – RAUSSIN Danièle	AP N° 30			X	
18, Rue de la Pousse Pénille – Succession FORLIN	AP N° 126		X		
La Mardelle					
N° 24 – Succession MICHEL Paulette	AR N° 249		X		
N° 21 – Succession COURTINE Daniel	AR N° 71	X			
N° 15 – DUBOIS Yvon	AR N° 75	X			
N° 13 – LAVAUX Michel	AR N° 80		X		
Rue de Lejonc					
N° 5 – ANTIGNY France Succession	AS N° 89		X		
N° 3 Bis – ANTIGNY France Succession	AS N° 87		X		
N° 72- SKILTON	AT N° 74			En rénovation	
Rue de la Saulnerie					
N° 16 – Catherineau	AS N° 32 et 33	X			
N° 17 – LIMOUZIN Jean-Paul	AS N° 52		X		
N° 24 – BAUCHET Eliane	AS N° 18			X	
Rue de la Patrière					
N° 51 – LETOURNEUR Patrick	AS N° 146		X		
Rue du Stade					
N° 26 – Consorts BONNAMY	AP N° 193		X		
PERROT Gérard	AP N° 223			En cours de rénovation	
N° 10 – BARNIER Michel	AP N° 221		X		
Rue de la Pousse Pénille					
N° 4 – Succession BLANCHET	AP N° 263		X		
N° 6 – Succession NIVET	AP N° 112	X			
Place de l'Eglise					
N° 18 + N° 2 Rue de la Poste – Consorts	AP N° 156		X		

Emplacement		Nature des logements vacants			
LIEUDITS	REFERENCE CADASTRALE	INSALUBRE	A VENDRE	INOCCUPE	SUCCESSION EN COURS
MERIGOT					
Rue du Blanc					
N° 8 – MORRIS Christopher	AO N° 151		X		
Rue de Verdun					
N° 5 – FOUQUET Nicole	AO N° 34	X			
N° 7 – Succession TRICOCHÉ	AO N° 33				X
N° 8 – ROUSSEAU Carole	AO N° 187			X	
14, Place du Champ de Foire – logement communal	AO N° 105			X à louer	
18, Rue Joseph Chichery – Succession GUILLOT	ZE N° 76		X		
Totaux	61	16	19	23	3

La commune a réalisé une enquête approfondie pour connaître le réel potentiel de disponibilité des logements dits « vacants ».

Sur un total de 61 propriétés répertoriées :

- ⇒ 16 sont insalubres ou en ruine elles ne sont pas à vendre, ni bien sûr à louer.
- ⇒ 19 sont en vente, sur ces 19 maisons, huit pourraient être habitées rapidement sans travaux trop importants de remise en état. Les onze autres nécessitent des travaux qui impliquent un investissement lourd pour leur redonner un confort minimum.
- ⇒ Sur les 23 maisons dites inoccupées 7 sont en cours de rénovation. Six des propriétaires rénovent pour avoir une résidence secondaire, ou s'y installer à la retraite. Un propriétaire rénove avec l'intention de louer. Deux autres logements sont à louer en l'état. Les quatorze propriétés restantes sont dites inoccupées, mais de fait les propriétaires les conservent et peuvent s'y rendre ponctuellement. Certaines maisons servent de garde meuble.
- ⇒ Sur les trois propriétés en cours de succession une seule pourra être mise en vente en bon état dès que la succession sera terminée. Les deux autres sont des successions très longues (recherche d'héritiers) et l'état des maisons se dégrade.

Au mois de septembre 2017, le nombre de logements qui peuvent être considérés comme disponible rapidement est de huit dont deux en location.

Dans un à deux ans, deux logements supplémentaires seront proposés. **Le potentiel d'occupation des logements vacants à court terme (2 ans) est donc de 10 dont 3 locations.**

Le potentiel de onze logement qui nécessitent de gros investissement pour être remis en état ne doit pas être abandonné. La commune pourra diffuser une information ciblée vers leurs propriétaires sur les aides à la rénovation de l'habitat ancien dont voici une liste non exhaustive:

- Le programme Habiter mieux de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- Le crédit d'impôt développement durable
- L'Eco-prêt à taux zéro
- Les aides de la région

C / Infrastructure et équipements

RÉSEAU ROUTIER

La RD 975 est l'axe routier principal qui traverse le territoire communal du Nord au Sud. Cette voie de communication classée route à grande circulation supporte un trafic maximum de 1413 véhicules par jour dont 9.8% de poids lourds.

Elle assure la liaison entre Le Blanc et Châtillon-sur-Indre et plus largement de Limoges à Blois.

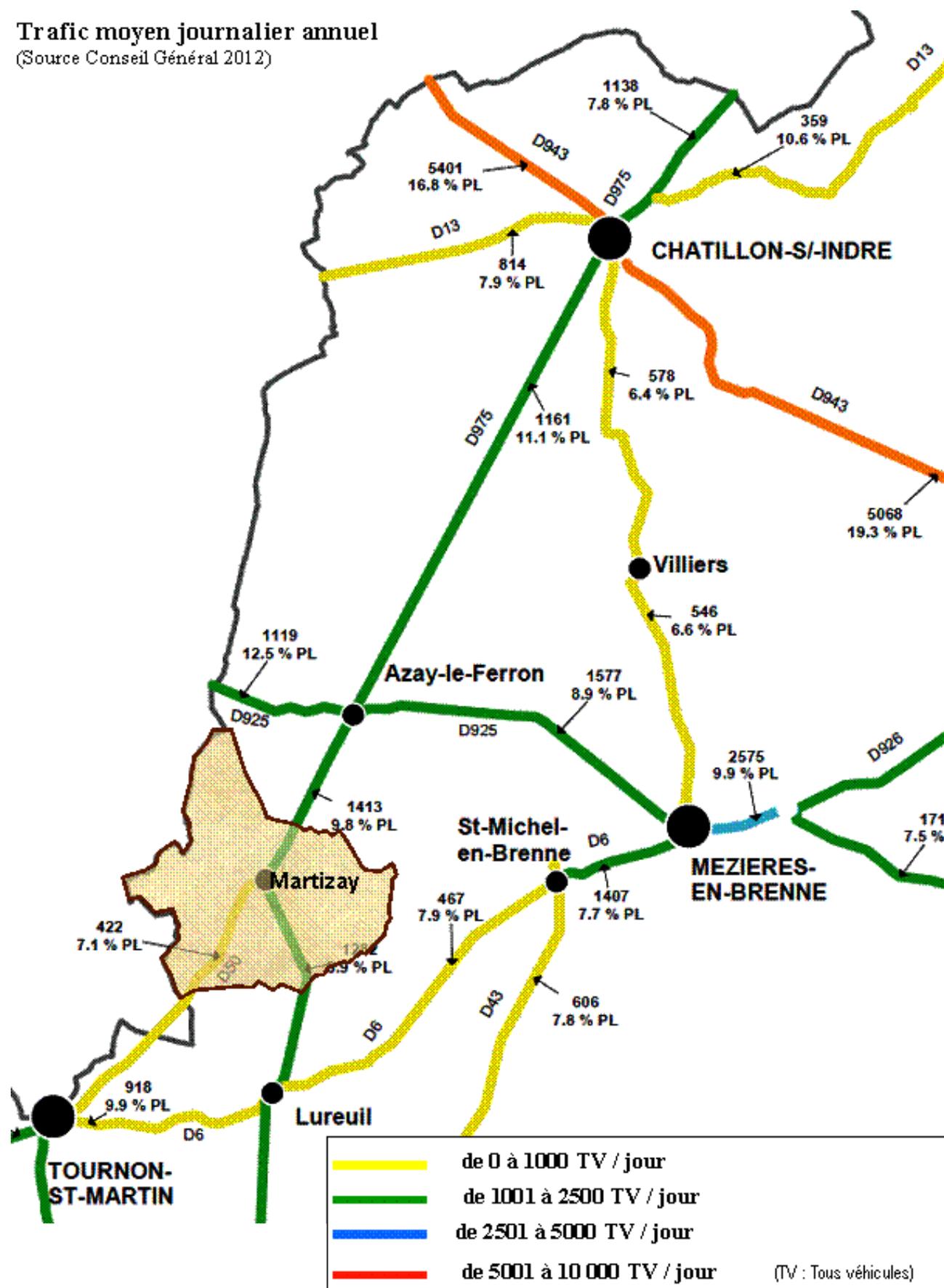
La trame viaire est complétée par un réseau local assez dense de départementales et routes communales qui assurent les liaisons avec les bourgs d' Azay le Ferron, Lureuil, Lingé Saint Michel en Brenne et Bossay sur Claise. Les nombreux hameaux de la commune sont desservis par ce réseau secondaire.



- Voie primaire
- Voies secondaires
- Chemins ruraux et d'exploitation
- Limite de commune

Trafic moyen journalier annuel

(Source Conseil Général 2012)



LES ITINERAIRES DE RANDONNEE

La commune possède un réseau de chemins de randonnée relativement important. Plusieurs circuits de chemins sillonnent la commune permettant de relier les points touristiques. Ils sont répertoriés et balisés.

MARTIZAY a adhéré au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). La commune compte ainsi plus de 45 kms de chemins inscrits au plan, complétés par les chemins communaux et le GR du Pays de la Brenne.

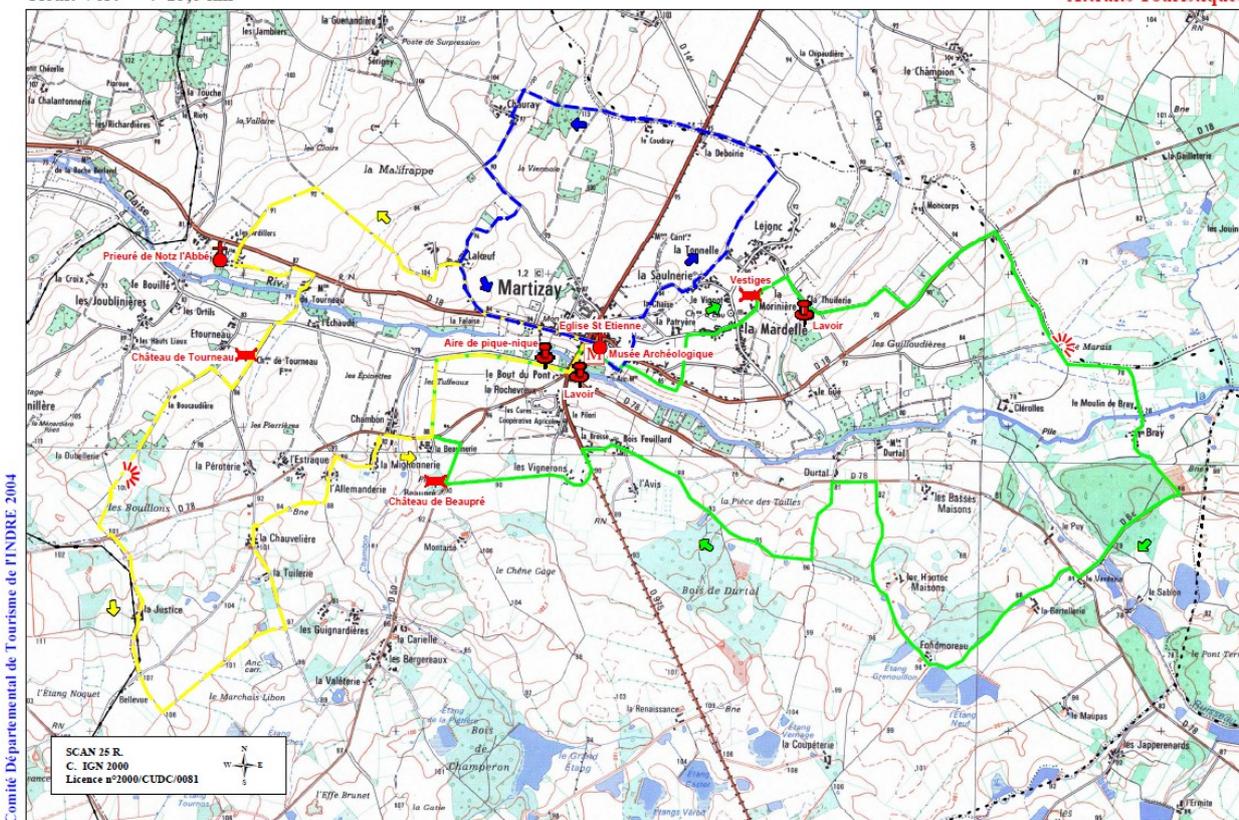
La commune ne possède pas de pistes cyclables dédiées à part entière. Les vélos empruntent le réseau routier existant.

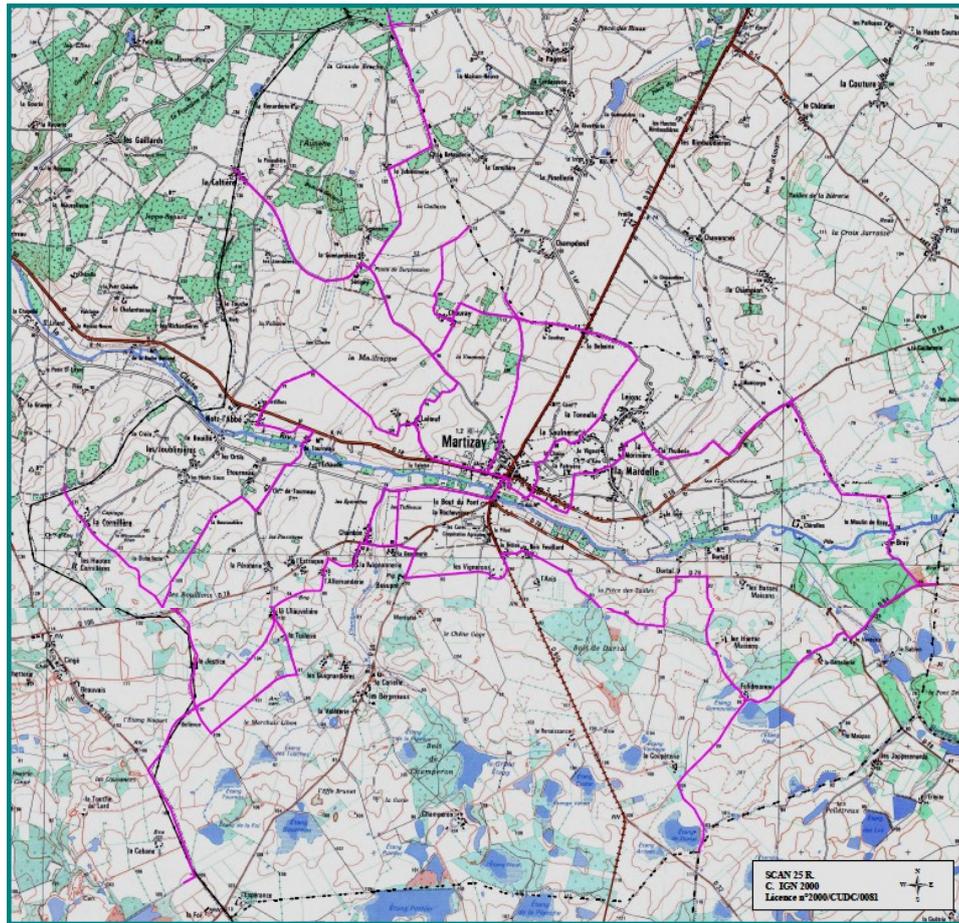
Circuits reliant les principaux lieux touristiques

- Circuit Bleu : 6,7 km
- Circuit Jaune : 12,5 km
- Circuit Vert : 15,6 km

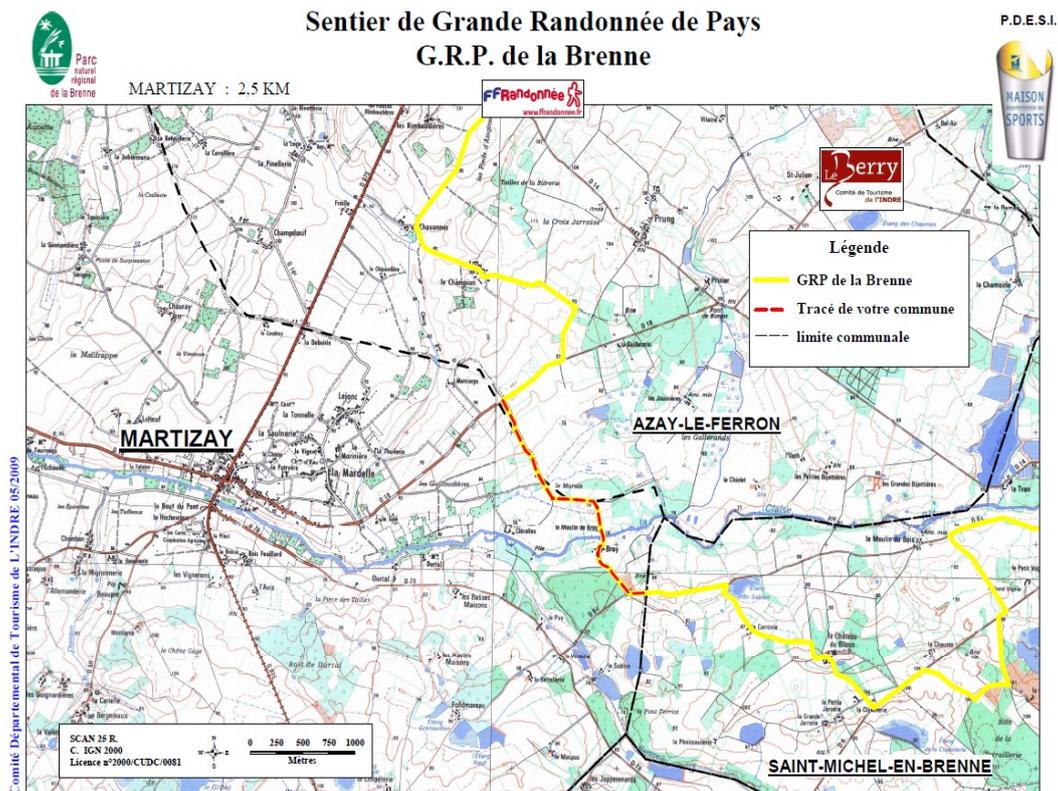
MARTIZAY

Attraits Touristiques





Un sentier de grande randonnée passe en limite des communes de MARTIZAY et d'Azay-le-Ferron.

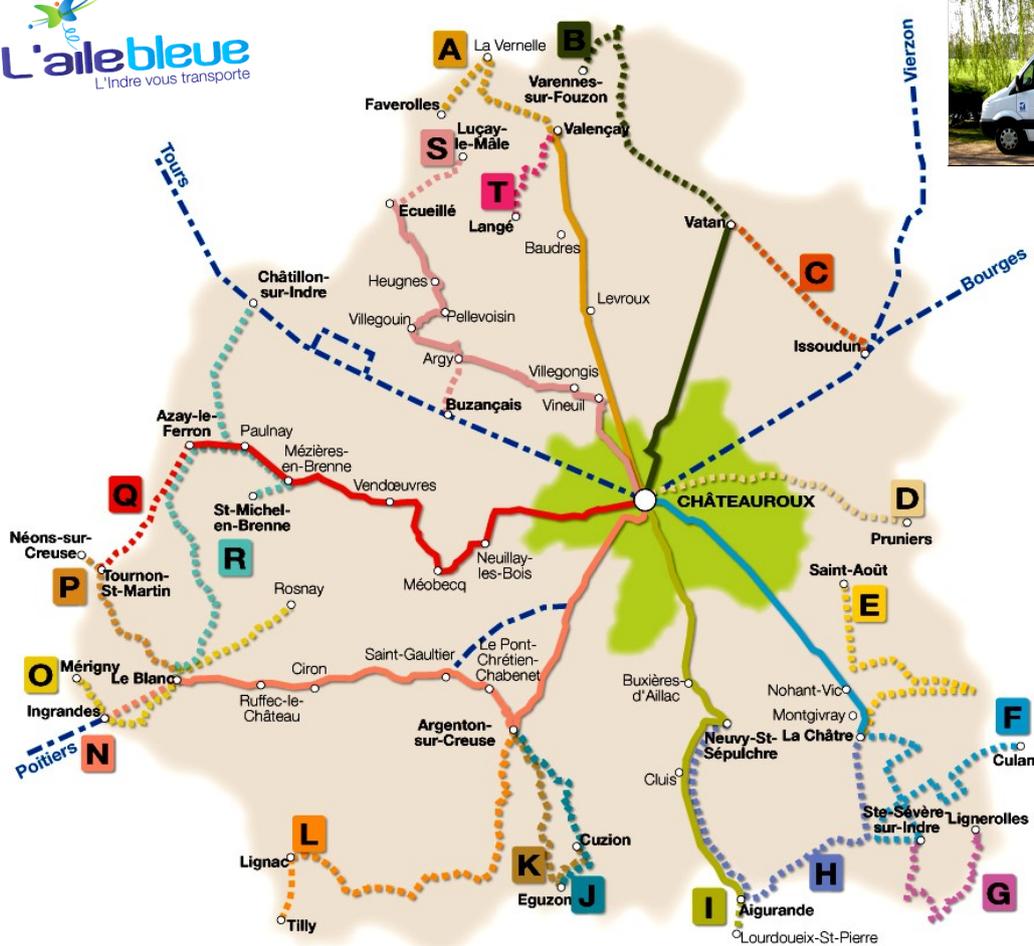


TRANSPORTS COLLECTIFS

La CDC Cœur de Brenne assure les transports scolaires pour la maternelle et le primaire.

Le SIVOM de Châtillon assure les transports vers le collège.

Le conseil général finance les transports collectifs par cars.



Les lignes fixes assurent un accès au travail du lundi au vendredi à Châteauroux avec une arrivée le matin à 7h25 et un départ le soir à 18h25. Les itinéraires définis desservent des arrêts fixes accessibles pour les personnes handicapées.

- La ligne Châteauroux-Azay le Ferron est fixe, la partie Azay- Tournon est dite « à la demande ».
- La ligne Châtillon sur Indre - Le Blanc est uniquement à la demande.
- L'aile bleue propose des services à la demande pour faciliter l'accès aux services de proximité (médecin, marché, banque...). Ils sont organisés sur chaque ligne une ou plusieurs fois par jour pour l'accès sur une demi-journée aux principales agglomérations du département.

Il n'existe plus de transport par voie ferrée dans la Brenne. La ligne TER à proximité est celle de Tours - Loches - Châteauroux. Cette ligne fonctionne avec des autobus (Châtillon-sur-Indre est la station la plus proche).

RÉSEAUX ET ÉNERGIES

L'alimentation en eau potable

Le réseau d'alimentation en eau potable de MARTIZAY est géré en régie par la commune. Le réseau est composé de près de 44 km de canalisations hors branchements particuliers pour un nombre d'abonnés de 745 en 2009. Il faut noter qu'une partie du réseau se situe en propriété privée sans que les servitudes aient été créées. La gestion s'effectuant en régie, il est probable que la commune dispose des plans de récolement des conduites.

Le captage est situé à l'ouest du bourg dans le secteur de La Mardelle (voir carte page suivante). Un réservoir sur tour de 300 m³ à proximité immédiate du site de captage, deux réservoirs au sol de 15 m³ et 30 m³ situés à La Cornillère et un surpresseur avec réservoir de 40 m³ à Serigny viennent compléter les équipements dédiés à la desserte en eau potable.

L'arrêté préfectoral numéro 2008-11-0076 du 10 novembre 2008 institue les périmètres de protection du captage de La Mardelle. Il n'y a pas d'autre périmètre connu à ce jour sur le territoire communal.

Le réseau d'adduction d'eau potable dessert tous les hameaux de la commune. Il en résulte un linéaire de canalisations très important en comparaison du nombre d'abonnés. L'étendue de la commune, la dispersion et le nombre des hameaux en sont la cause directe.

Enjeux : Tout comme l'alimentation en eau potable, le schéma directeur d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) sera un élément déterminant pour motiver l'ouverture et le choix des zones à urbaniser.

Car, en dépit d'une faible pression urbaine (limitant les rejets), du maintien d'une agriculture extensive et de cordons rivulaires importants la campagne de suivi de la qualité de l'eau réalisée dans le cadre du Réseau de Bassin de Données de l'Eau en 1997 a montré que dans sa partie aval, la Claise présente une eau de qualité passable sur la station de MARTIZAY.

Amélioration de la sécurisation de la distribution d'eau:

La commune ne disposant à ce jour que d'un seul captage et d'aucune interconnexion de réseaux avec un service d'eau voisin (pas de solution en cas de défaillance du captage).

Une interconnexion de réseaux avec le syndicat des eaux de Fongombault est en réflexion. Il convient de concrétiser ce projet dans les meilleurs délais, en sachant que celui-ci pourrait également apporter une réponse à la problématique du taux de Sélénium dans l'eau distribuée, un peu supérieur à la norme de manière récurrente (éventualité d'une dilution des eaux du captage de la commune avec de l'eau venant du syndicat de Fontgombault).

Amélioration du rendement du réseau, actuellement l'un des plus bas du département.

Des actions, du type pose de compteurs de sectorisation pour recherches de fuites, sont à engager impérativement

Reprise des branchements d'eau avec des conduites en plomb encore en service (144 branchements avec des conduites en plomb encore en service au 31/12/2016), pour respecter la norme en vigueur depuis fin 2013

Assurer le renouvellement du réseau, en réalisant plus de travaux de remplacement de canalisations (aucun renouvellement de canalisation sur la période 2012 - 2016)

Préparer le transfert du service soit à un syndicat d'eau voisin (projet d'adhésion au syndicat des eaux de Fontgombault) soit à la Communauté de communes, dans le cadre de l'application de la loi NOTRE

L'assainissement eaux usées

Le bourg de MARTIZAY est pourvu d'un système d'assainissement collectif comprenant une station d'épuration de type lagunage naturel située à proximité du bourg. Sa capacité est de 999 équivalents-habitant. Elle a été mise en service en 1986 et son rejet s'effectue dans la rivière Claise en aval du bourg.

Une deuxième station de type disque biologique a été mise en service au village de Chambon en 2003, dont la capacité est de 100 équivalents-habitants. Tout comme la station principale, son fonctionnement est suivi par le SATESE. Son rejet s'effectue dans le ruisseau de Chambon affluent de la rivière La Claise.

Un poste de refoulement situé dans le bourg vient compléter les équipements dédiés aux traitements des eaux usées.

Le schéma directeur d'assainissement établi par le bureau d'études VEILLAUX en 2000 devra motiver l'ouverture et le choix des zones à urbaniser.

Dans le cas de discordances ou d'incompatibilité tant en localisation qu'en capacité, il sera nécessaire de le réactualiser.

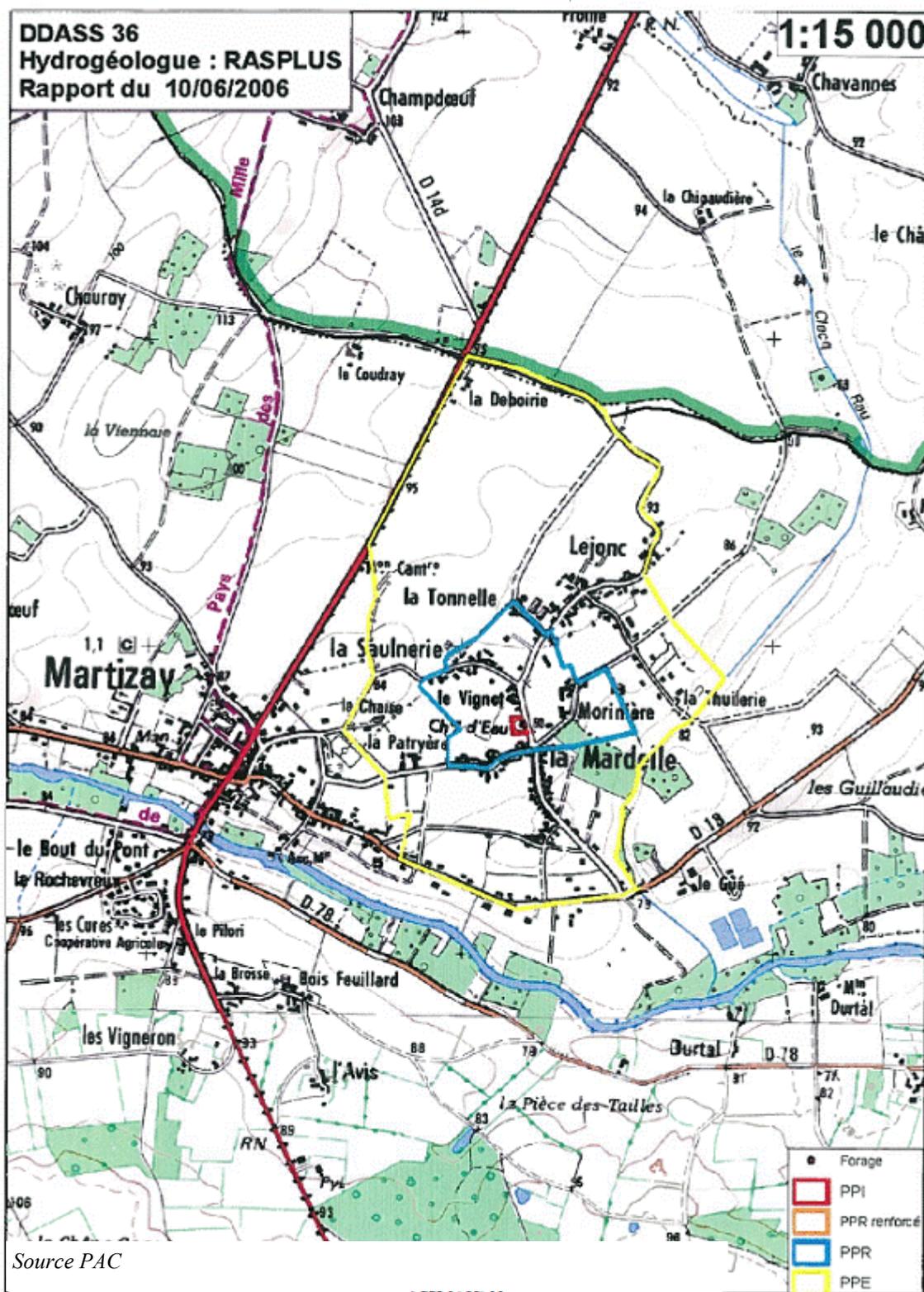
Tous les hameaux-fermes isolés ont un assainissement autonome.

Le syndicat mixte de gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre a délégué, par contrat, le contrôle des installations d'assainissement non collectives existantes.

La commune ne dispose pas à ce jour d'un plan de son réseau d'assainissement collectif mis à jour. Cette mise à jour sera effectuée sur la base des déclarations et constatations de la personne de l'employé municipal chargé de son entretien et de sa gestion.

Enjeux : Tout comme l'alimentation en eau potable, le schéma directeur d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) sera un élément déterminant pour motiver l'ouverture et le choix des zones à urbaniser.

Car, en dépit d'une faible pression urbaine (limitant les rejets), du maintien d'une agriculture extensive et de cordons rivulaires importants la campagne de suivi de la qualité de l'eau réalisée dans le cadre du Réseau de Bassin de Données de l'Eau en 1997 a montré que dans sa partie aval, la Claise présente une eau de qualité passable sur la station de MARTIZAY.



Source PAC

Le captage est situé à l'ouest du bourg à 88 mètres d'altitude, au lieu-dit « Les Vignots », sur la parcelle n° 176 section AS, à proximité de La Mardelle.

La tête du captage est abritée par un capot cadennassé. Le volume journalier prélevé ne peut excéder 840 m³/jour, le débit de pointe étant fixé à 42 m³/heure.

(Règlement en Annexe 1)

D / Risques naturels et nuisances

La commune de MARTIZAY ne figure pas dans la liste des communes concernées par les risques naturels et technologiques du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

Le risque sismique



L'Indre a été classée en « zone de sismicité 2 (faible) » par décret du 22 Octobre 2010.

Les normes de construction parasismiques deviennent applicables pour les nouveaux bâtiments (notamment les établissements scolaires, sanitaires et sociaux, établissements recevant du public de catégories 1 à 3, infrastructures publiques, réservoirs d'eau potable, postes de transformation et de télécommunication ...) ainsi que pour les travaux sur la structure des constructions existantes au-delà de 30% des surfaces bâties.

Les installations classées pour la protection de l'environnement

L'agriculture a connu d'importantes mutations depuis le début du XXème siècle.

D'une agriculture familiale on est passé à une agriculture professionnelle souvent intensive et inscrite dans le cadre des échanges commerciaux internationaux. La taille des exploitations a fortement augmenté et les activités, en particulier les élevages, se sont concentrées afin de permettre des économies d'échelle sur l'ensemble de la filière agroalimentaire.

Cette évolution a pu conduire dans certaines régions dans lesquelles l'élevage et l'agriculture en général se sont fortement développés, à une détérioration de la qualité des eaux. Parallèlement, l'urbanisme s'est développé à la campagne, entraînant des problèmes de cohabitation entre urbains et ruraux.

Les pollutions engendrées par les élevages sont le plus souvent diffuses et chroniques ; elles concernent essentiellement l'azote, constituant naturellement présent en plus ou moins grande quantité dans les effluents des troupeaux en raison des déjections des animaux et responsable de la contamination des eaux par les nitrates et des phénomènes d'eutrophisation des eaux superficielles.



Pour les piscicultures, le problème principal est lié au rejet d'ammoniac dans le milieu aquatique. Par ailleurs, les nuisances (odeurs, bruits, pollution visuelle) qui étaient acceptées au début du siècle par une population rurale, sont de moins en moins tolérées par les nouveaux résidents d'origine urbaine.

Les problèmes de nuisances sont liés plus particulièrement aux élevages hors-sol (élevages porcins et avicoles). La majorité des critiques concerne les odeurs. A la problématique des odeurs, s'ajoute celle plus large de la réduction des émissions d'effluents gazeux et notamment de l'ammoniac, moins à l'origine d'odeurs désagréables que de perturbations du cycle de l'azote avec pour conséquence notamment la contamination des eaux par les nitrates et les phénomènes d'eutrophisation (comme c'est le cas pour les effluents liquides d'élevages), mais aussi les phénomènes d'acidification des sols.

Tous ces équipements agricoles ainsi que les autres installations ne dépendant pas du secteur agricole (usines, carrières, etc.) qui sont également susceptibles de générer des risques, dangers ou nuisances sont soumis à une législation et une réglementation particulière, dite des "installations classées pour la protection de l'environnement" (ICPE).

Pour tenir compte des possibilités d'extension des élevages en place, mais aussi afin d'éviter d'éventuels conflits de voisinage, une distance comprise entre 50 et 100 m de recul par rapport aux habitations des tiers a été imposée lors de la délimitation des zones constructibles. Ces distances d'implantation, contraignantes pour la poursuite de l'urbanisation, ont pour objet de permettre à tout agriculteur d'agrandir son exploitation en restant en conformité avec la législation sur les ICPE.

En application des dispositions de la loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999, et en vertu du principe de réciprocité, ces mêmes exigences d'éloignement sont imposées à tout projet de construction à usage d'habitation ou professionnel situé à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à permis de construire.



Les Bergereaux

Dans la commune de MARTIZAY, il y avait, courant 2010, moins de quinze installations, dont deux réservoirs souterrains de liquides inflammables et sept qui relevaient d'élevage.

Nom de l'établissement	Adresse	Type	régime
GAEC de la Jubiennerie	La Jubiennerie	50 vaches laitières	D
L'EARL Jean-Louis BOIS	8 rue des Joublinières	Élevage de gibiers à plumes	
Xavier CHAMPION	Les Bergereaux	Élevage de 13 chiens de meute	
L'EARL du Petit Gué	La Guénandière	Porcherie	
L'EARL de Lejonc	25 rue de Lejonc	Élevage de vaches allaitantes	
GAEC des Ardiliers	Notz L'abbé	Élevage de vaches laitières et allaitantes	
GAEC du MAUPAS	Le Maupas	Élevage de vaches laitières et stockage de paille	
Silo	Le Pilon	Stockage de céréales	
Décharge municipale	Les carrières de Tournon		
Établissement CATOIRE	La Mignonnerie	Atelier de mécanique	
SAS CERATERA	Les Hautes Maisons	Carrière d'argile	
M. LAMIRAULT	RD 50	Réservoir liquide inflammable	
René NONNET	RN 675	Réservoir liquide inflammable	

Source: PAC

Nuisances dues à la circulation

Le schéma directeur routier départemental de 2017 mentionne des reculs d'alignement en fonction des catégories de route (1 et 2) .

Il convient de signaler que les principaux effets du classement en route à grande circulation de la RD 975 (carte ci-après), en catégorie 2, portent:

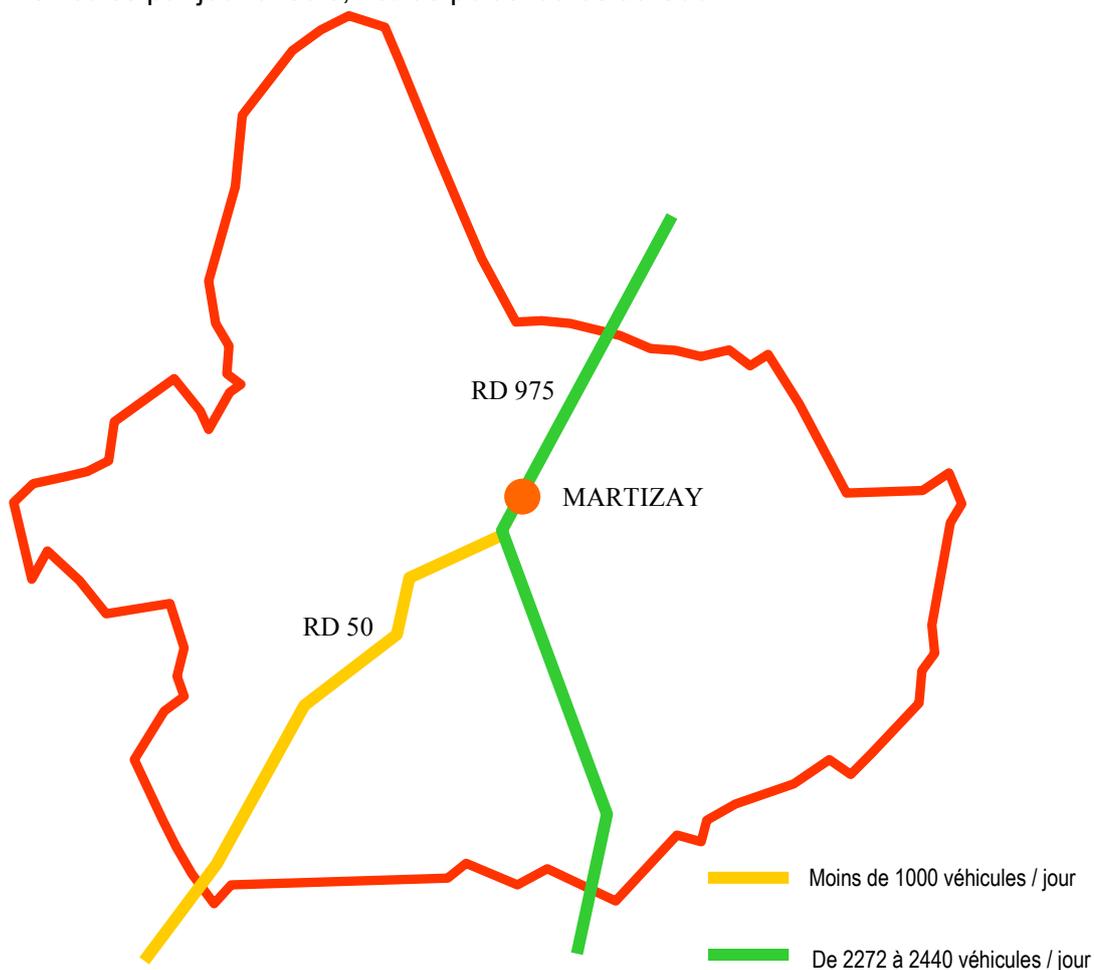
- sur les prérogatives du préfet en matière de police de circulation (article R.411-7 du code de la route)
- sur la communication au préfet des projets d'aménagement (articles L.II 0-3 et R.411-8-1 du code de la route).
- sur les reculs d'implantation des constructions:
 - en agglomération et dans les lieux-dits: examen au cas par cas
 - en dehors de l'agglomération et des lieux-dits:
 - . habitations: 75 m de l'axe de la chaussée
 - . autres constructions: 25 m de l'axe de la chaussée

Il convient de respecter ces reculs hors agglomération.

Les flux routiers

Relativement dense, le réseau ne supporte pas un trafic routier important. L'analyse réalisée par le DDT de l'Indre en 2016, montre que la RD 975 constitue un des axes les plus circulants à l'échelle du territoire. Cette route traverse le bourg de MARTIZAY.

Le trafic en 2016 est de 2440 véhicules par jour avec 8,9 % de poids lourds au Nord de MARTIZAY et 2272 véhicules par jour avec 8,2 % de poids lourds au Sud.



E / Équipements collectifs

Les principaux équipements collectifs sont groupés dans le Bourg.

⇒ Les équipements scolaires:

La commune est en R.P.I (Regroupement Pédagogique intercommunal) avec les communes d'Azay-le-Ferron et d'Obterre. Les deux classes de maternelle sont à MARTIZAY, l'école élémentaire, quatre classes du CP au CM2, se trouve à Azay le Ferron. La commune fait partie de la circonscription scolaire du Blanc et dépend du secteur de Châtillon sur Indre pour le niveau collège.

⇒ Les équipements culturels :

Une médiathèque qui organise régulièrement des expositions
Un musée archéologique

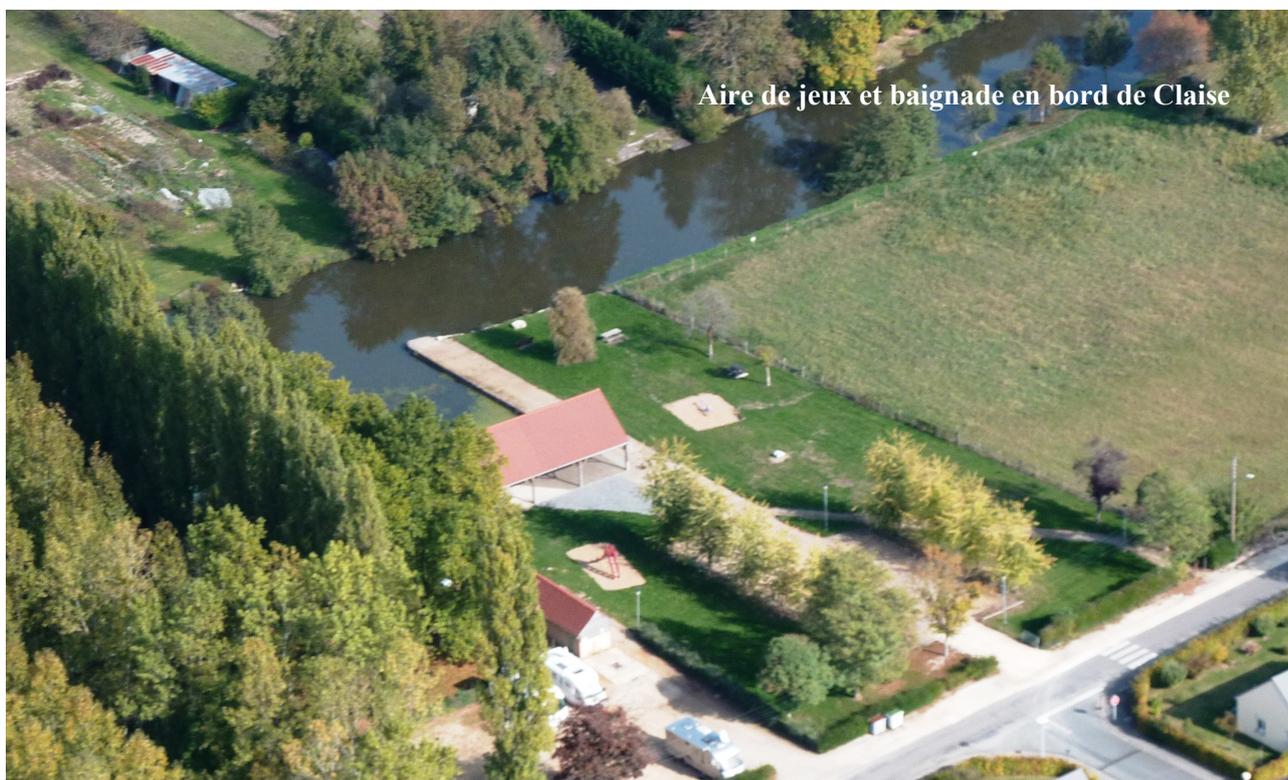
⇒ Les services publics :

Mairie qui assure un accueil régulier du public
Une agence postale communale
Salle polyvalente Monticello

⇒ Les équipements sportifs :

Stade municipal de football
Boulodrome (place du Champ de Foire)
Parcours de pêche (rivière La Claise)
Parcours de randonnées

⇒ Un espace aménagé avec halle, aire de baignade en rive de Claise, jeux de plein air.
Cet espace est situé entre la rue de la Cornillère et la Claise



La vie associative à MARTIZAY

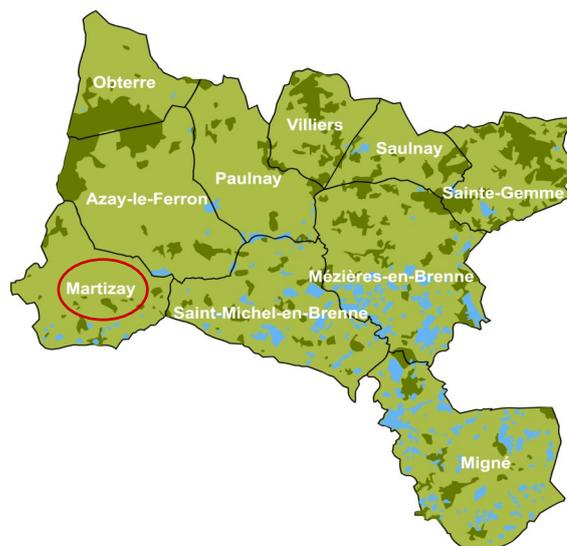
La vie associative à MARTIZAY est relativement riche et diversifiée, les principales demeurant sportives et de loisirs. En voici une liste complète :

- Association des jeunes :
 - AJM
- Amicales :
 - Amicale des anciens AFN
 - Amicale des Anciens Combattants
 - Amicale des Artisans et Commerçants
 - Amicale des déportés du travail
 - Amicale des donneurs de sang et la caisse locale de GROUPAMA
 - Amicale des Sapeurs Pompiers
 - Comité des laboureurs
- Associations caritatives :
 - TELETHON
- Associations sportives :
 - C2TM (Tennis de table)
 - FC2M (Football)
 - Tennis Club
 - UCM (Cyclisme)
 - Les marcheurs d'la Claise
 - Gymnastique volontaire
 - Société sportive scolaire de MARTIZAY
- Associations de loisirs :
 - Ciné-club
 - Club du 3ème âge
 - Fanfare municipale
 - La Bartavelle
 - La Parchaude de la Claise
 - Les Amis du Canard de la Claise
 - Les Amis du vieux MARTIZAY
 - Les Z'accros des Planches
 - Comité des fêtes
- Associations d'activités manuelles :
 - Atelier Cistude (Peinture - sculpture)
 - Passion au bout des doigts (Travaux manuels)
- Associations d'ordre social :
 - Association de gestion de la MARPA
 - Bienvenue en Brenne
 - Familles rurales
- Association d'ordre agricole :
 - CUMA (Coopérative d'utilisation de matériel agricole)
 - Mutuelle des Bords de Claise
 - CIVAM (Centre d'Initiative pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural)
- Verger conservatoire :
 - Amis de la Licherette

F / Gestion des déchets

La communauté de communes Cœur de Brenne assure en régie directe la collecte des ordures ménagères en tri sélectif.

Elle gère également la déchetterie intercommunale de la Chaume à Raté à Saint Michel en Brenne.



Organisation du tri sélectif:

- ⇒ Objets recyclables et propres : Bouteilles plastiques, boîtes de conserves, cartons, dans un sac spécifiques
- ⇒ Journaux, revues, papiers propres dans container spécifique
- ⇒ Verre dans container spécifique
- ⇒ Autres déchets ménagers dans un sac spécifique

A la déchetterie :

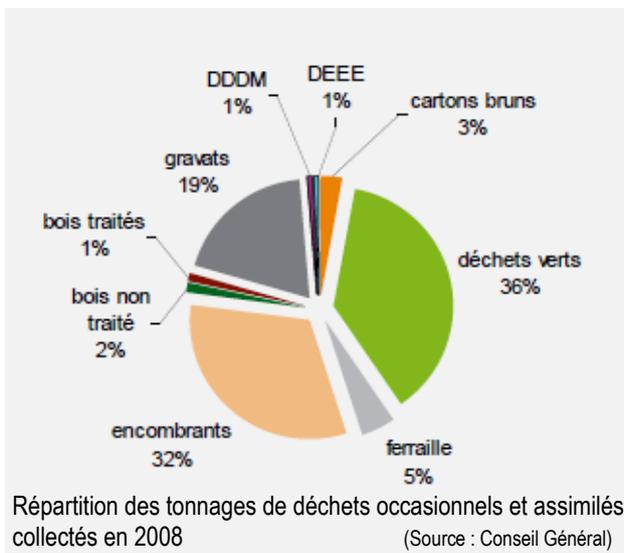
Vaisselle, faïence, pots de fleurs, ampoules, déchets verts (tontes, branchages, etc.), électroménager, métaux, cartons, pots de peinture, bidons d'huile, flacons de produits toxiques, gravats et autres déchets de construction.



Les syndicats et communes indépendantes à compétence traitement dans l'Indre

Répartition des syndicats de traitement et communes indépendantes de l'Indre en 2008

(source Conseil Général)



Le graphique suivant donne la répartition des flux collectés en déchetterie (2008). On y observe que 3 flux (encombrants, déchets verts, gravats) représentent la majeure partie des apports (88%).

G / Gestion du numérique

Les élus de "Coeur de Brenne" sont convaincus que les technologies de l'information et de la Communication sont un enjeu d'avenir pour les territoires ruraux. Télétravail, télé services, téléphonie illimitée, services d'entreprise, services publics, tout passe désormais par Internet et la téléphonie.

C'est pourquoi la Communauté de Communes a développé un vaste projet autour du numérique avec trois objectifs principaux :

- ⇒ Développer les accès aux NTIC (nouvelles technologies de l'information et de la communication).
- ⇒ Favoriser l'apprentissage et l'accompagnement.
- ⇒ Développer les contenus et les services Internet

L'accès :

La C.d.C a commencé par créer une salle avec un accès Internet satellitaire. Seul point Haut Débit du territoire, elle a permis à plus de 300 personnes de se connecter et de se servir de l'Internet.

En 2004, la C.d.C a créé son propre réseau alternatif Wifi. Le territoire n'était jusqu'alors pas desservi en ADSL. Ce réseau constituant la première pierre de l'aménagement numérique du territoire couvrait 80% de sa géographie. Avec une antenne par commune, elle a permis à plus de 350 abonnés de bénéficier du haut débit avant même l'arrivée tardive de l'ADSL. Il permet encore à une dizaine de personnes situées en zone blanche de bénéficier de ce service.

En 2008, Coeur de Brenne avait amélioré ce dispositif avec des Courants Porteurs en Ligne dans les trois centre bourgs de Azay-le-Ferron, MARTIZAY et Mézières-en-Brenne.

En 2010 , Migné et Obterre avaient pu bénéficier de la mise en place de NRA-ZO par le Conseil Général de l'Indre portant à 6 sur 10 le nombre de communes dont le NRA est fibré.

En 2011, la C.d.C s'inscrit dans l'avenir en adhérant au Syndicat Mixte RIP36.

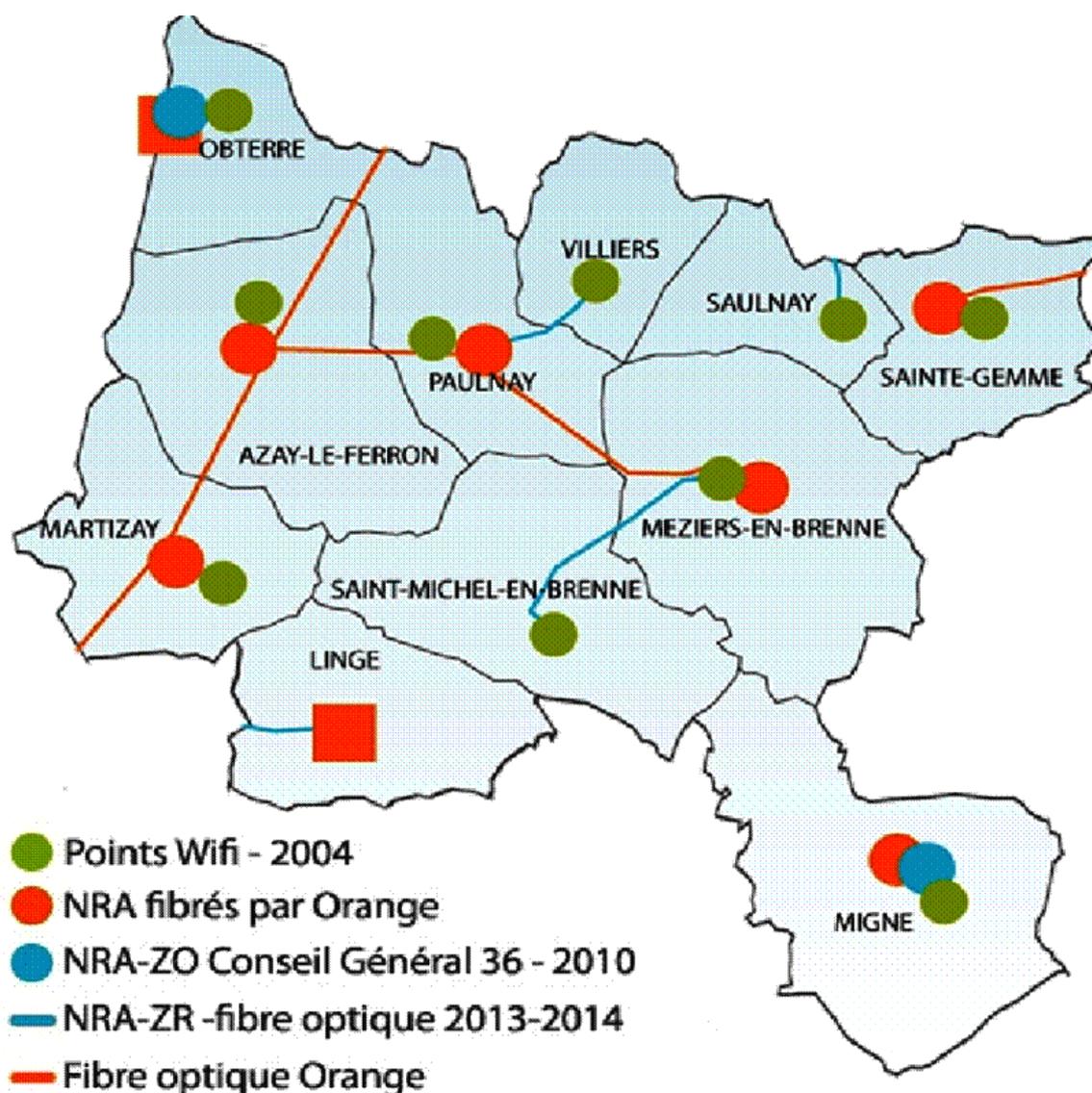
En 2012-2014, la C;d.C va, par le biais du RIP36, raccorder en fibre optique quatre de ses communes : Lingé, Saulnay, Villiers et Saint-Michel-en-Brenne. Ainsi les quatre sous répartiteurs pourront diffuser de l'ADSL jusqu'à 20Mbits/s et plusieurs habitations non-éligibles à l'ADSL, seront couvertes.

La Communauté de Communes Coeur de Brenne a sensibilisé les élus sur l'importance de la mise en place de la fibre optique. Les travaux réalisés aujourd'hui intègrent cette donnée.

Les travaux réalisés par la C.d.C ont permis d'équiper en **câble et prises RJ45** l'ensemble des points de communication des ateliers relais, des logements et des bâtiments rénovés sous sa maîtrise d'ouvrage.

Elle a aussi accompagné les mairies sur leurs projets de bâtiments, notamment les **maisons médicales**.

Apprentissage et accompagnement :



Des **cycles de formations** ouverts à tous ont été mis en place au cyber centre de Saint Michel en Brenne. Ils proposent de:

- Se familiariser avec l'informatique et savoir en utiliser les principaux outils,
- Apprendre la photo numérique et savoir retoucher ses photos,
- Comprendre le fonctionnement d'internet, surfer en toute sécurité, créer un site, etc.

La CDC « Cœur de Brenne » met en place une **« Ecole Numérique Rurale »** dans chaque école primaire. Ces dispositifs se composent d'une armoire mobile comprenant 9 portables, d'une borne Wifi et d'un tableau Blanc Interactif.

Ces ENR permettent à l'enseignant de gérer l'informatique à l'intérieur même de sa classe tout en permettant une mobilité sur l'ensemble de l'école.

La Communauté de Communes Coeur de Brenne a inventé un « e.cartable » pour parfaire ce dispositif. Une clef USB permet aux enfants de gérer leurs documents. Ce « e-cartable » peut aussi permettre d'emporter des devoirs à la maison et de faire le lien avec les parents. 201 cartables électroniques ont été distribués. Ils suivront les enfants durant toute leur scolarité en primaire.

Contenus et services Internet :

Plusieurs actions sont en cours de réalisation

- Mise en place d'un blog pour chaque école qui le souhaite.
- Création des cartes interactives : Une carte du tourisme et des services de Coeur de Brenne a déjà réalisée. Cette dernière géo-localise l'offre touristique ainsi que les mairies et les services de la Communauté de Communes « Coeur de Brenne ». Bientôt devrait se rajouter l'annuaire des associations et des Services.
- Annuaire des entreprises.
- Album photo communautaire.

Site internet de la commune

www.MARTIZAY.fr/

Le Petit Bosquet, site internet de la ville de MARTIZAY :

« Bienvenue à MARTIZAY, porte d'entrée de la Brenne, aux frontières du Berry et de la Touraine, MARTIZAY et ses habitants vous présentent leurs richesses ».

Le Petit Bosquet

Bienvenue à 

Porte d'entrée de la Brenne, aux frontières du Berry et de la Touraine, Martizay et ses habitants vous présentent leurs richesses du présent et du passé.

H / Le contexte économique

La politique intercommunale

Le développement économique fait partie des compétences obligatoires de la Communauté de Communes Coeur de Brenne. C'est pourquoi, elle a mis en place un certain nombre d'actions pour faciliter l'implantation de nouvelles entreprises et valoriser les entrepreneurs de son territoire.

Priorité aux opérations d'équipements productrices à terme de développement et d'emplois :

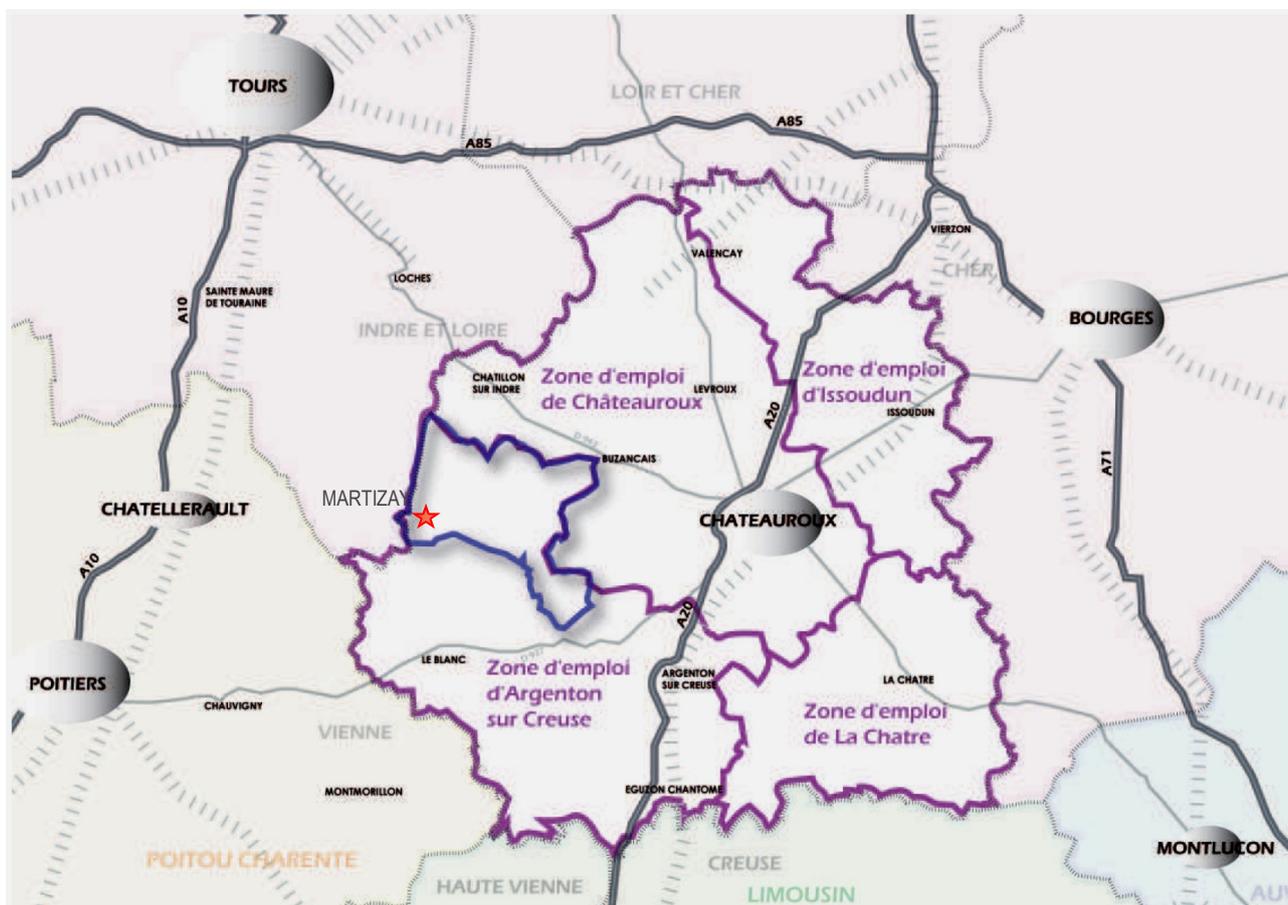
- Réalisation des travaux de la zone d'activités de l'Avis, à MARTIZAY.
- Achat, viabilisation et commercialisation de la zone d'activités des Noraies, à Mézières en Brenne .
- Création de deux ateliers relais pour servir de point de passage à de jeunes entreprises ou à des entreprises en développement pour leur permettre de conforter leur croissance avant d'investir dans des locaux.
- Création d'un annuaire des entreprises du territoire et mise en ligne sur le site de la Communauté de Communes.

Le bassin d'emploi

La commune est située au Nord du bassin d'emploi d' Argenton sur Creuse, et à l'Ouest du bassin d'emploi de Châteauroux.

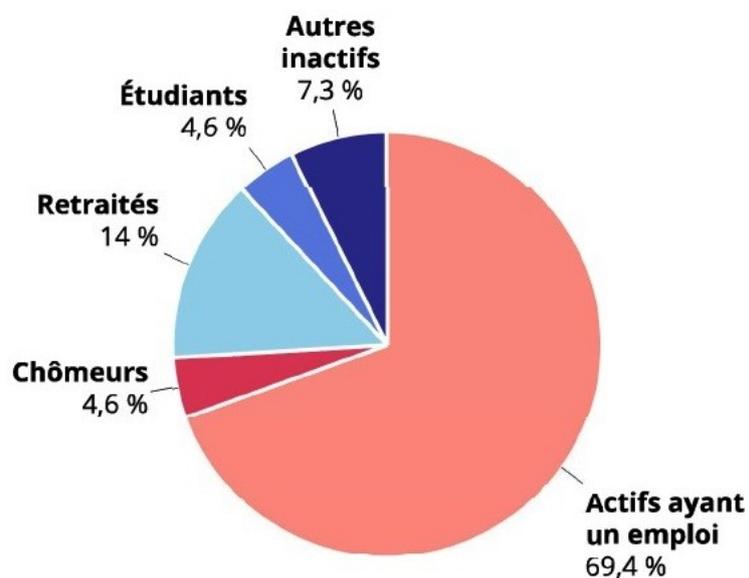
Aucune donnée fiable ne nous permet de quantifier l'attractivité de chacun de ces bassins.

D'après les élus, les principaux pôles d'attraction pour l'emploi sont Châteauroux, Buzançais et Le Blanc. Quelques habitants vont travailler au Blanc.



La population active

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2013

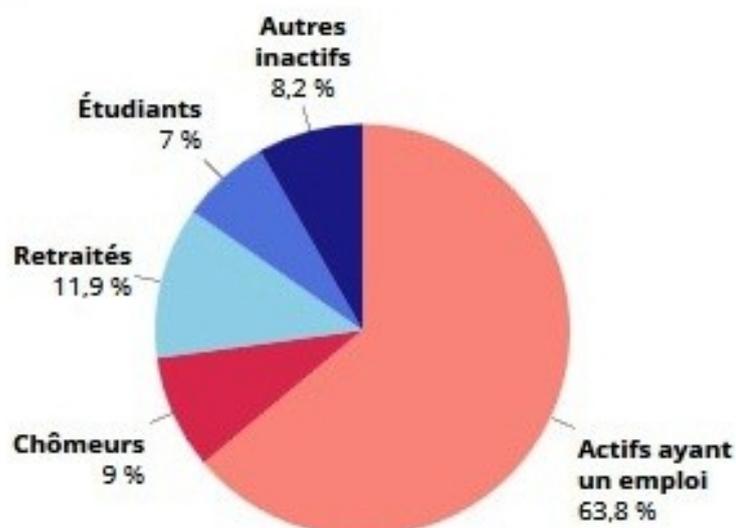


Le taux d'activité de la population des 15 - 64 ans est de 69.4%, supérieure à la moyenne départementale (voir graphique ci-dessous).

Le taux de chômage, qui s'élève, d'après l'Insee, à 4.6 % en 2013, apparaît très inférieur à la moyenne départementale, qui elle, est de 9 %.

Département de l'Indre

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2013

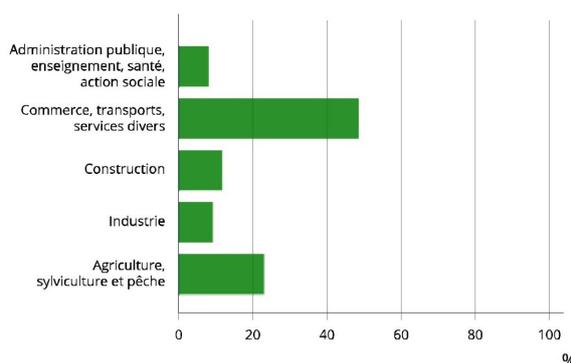


Secteurs d'activité

Le secteur commerce, transports, et services divers regroupe le plus grand nombre d'établissements au sein de la commune (48.3%) mais il ne représente que 19 % des postes salariés.

Le secteur Sylviculture agriculture et pêche représente encore 23% du nombre d'établissements actifs mais il ne génère que 3 emplois salariés.

CEN G1 - Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2014



Champ : ensemble des activités.
Source : Insee, CLAP.

Les activités liées à la construction constituent 11% du nombre d'établissements actifs, et elles génèrent 36 emplois salariés, soit 20.1% de leur nombre total.

Les huit établissements du **secteur industrie** génèrent à eux seuls 81 emplois salariés soit 45.3% du total de ces postes (employeur principal: Ets CATOIRE).

L'administration publique, l'enseignement, la santé et le secteur social ne représentent que 8 % des établissements, mais génèrent 14% des postes salariés.

2 - Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2014

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés
Ensemble	179	100	52	34	22	71
Agriculture, sylviculture et pêche	3	1,7	3	0	0	0
Industrie	81	45,3	10	0	0	71
Construction	36	20,1	4	10	22	0
Commerce, transports, services divers	34	19	22	12	0	0
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	13	7,3	13	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	25	14	13	12	0	0

Lieux de travail des actifs

Dans ce tableau, il ressort que le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant à MARTIZAY, diminue depuis 2008. 44% des actifs travaillent sur le territoire de la commune en 2007.

	2013	%	2008	%
Ensemble	396	100	391	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	147	37,1	172	44
dans une commune autre que la commune de résidence	249	62,9	219	56

Activités présentes sur le territoire communal

Activité industrielle :

- Fabrication d'outillages : 1
 - Entreprise CATOIRE (72 salariés)

Activité mécanique :

- Mécanicien : 1
 - DUBOIS MECA

Activités artisanales liées à la construction :

- Travaux publics : 2
 - ROBERT Michel & CHARTIER Gilles - RCA (25 salariés)
 - DETOUCHE Christian
- Maçonnerie : 5
 - THOMAS Gilles
 - CHAMPIGNY Jérôme
 - SULLY Franck (3 salariés)
 - VILAIRE Gérard - BMT (8 salariés)
 - VILAIRE Gérard - CIRON (7 salariés)
- Peinture : 2
 - GUILLOTEAU Jérôme
 - GENET Alain
- Ébénisterie / Sculpture : 2
 - HORBACH Ulrike
 - LEFEVRE Fabrice
- Entretien des espaces verts : 3
 - SAUVETRE Francis
 - MARTEAU Jean-Louis
 - LIMOUZIN Arnaud (1 salarié)
- Pépiniériste : 1
 - VILAIRE Claudine - EARL MAILLET

Activités agricoles (hors exploitations agricoles) :

- Apiculture : 1
 - TOULANT Didier
- Élevage de gibiers : 1
 - repris récemment par l'EARL BOIS Jean-Louis
- Coopérative Agricole : 1
 - Union 36

Artisanat et commerces liés à l'alimentation :

- Boulangerie, pâtisserie : 2
 - BERGEAULT frère et sœur (5 salariés)
 - BEAUFILS Joël (4 salariés)
- Boucherie, charcuterie, traiteur : 1
 - CHAMPION Jérôme
- Café, bar : 1
 - BERTHAULT Florence
- Restaurant - Maison de la presse :1
 - JOUBERT Claude (1 salarié)
- Épicerie : 1
 - FOURMEAUX Jean-Charles
- Cacahuète confiserie : 1
 - BERTHAULT Arthur

Commerces non alimentaires :

- Coiffure - Articles de pêche : 1
 - TROUVE Frédéric (1 salarié)
- Vente gros et détail : 1
 - CHAMBON Brigitte - César Fleurs (1 salarié)
- Informatique : 1
 - DIVRY Marc - LCB Informatique
- Cabinets d'assurances : 2
 - MULTON Jean-Louis - THELEM Assurances (3 salariés)
 - AXA Assurances
- Conseils d'entreprises : 1
 - DEWAS Edith - ENEA Consultant SARL
- Nettoyage : 1
 - MARENCO Dominique - La vitre étincelante
- Location de salles de réception : 1
 - Château de Tourneau - GERVAIS Christophe & GALLAND Albert

Activités d'art et de décoration :

- Peinture sur porcelaine : 1
 - SOUBRIER Sylvie - Atelier Saint Antoine de Notz
- Peinture sur céramique : 1
 - MARIN Monique - Atelier Sainte Florine

Santé, service à la personne :

- Soins infirmiers :
 - Cabinet des infirmières
- Kinésithérapie :
 - LOUPIAS Jean-Michel
- Médecine générale :
 - VENOT Yves

Activités agricoles

Les dernières statistiques disponibles datent de l'année 2010.

En 2010, 29 exploitations, dont 20 exploitations professionnelles, existaient à MARTIZAY. Ces exploitations utilisaient 2319 hectares (terres labourables et superficies toujours en herbe). Cette surface représentait environ 65% de la surface totale du territoire communal. Cette proportion, qui peut paraître faible, ne tient pas compte de l'étendue importante du massif forestier, ni des surfaces d'étangs.

Activités agricoles (AGRESTE, recensement agricole)	2010	2000
Nombre d'exploitations	29	46
dont nombre d'exploitations professionnelles	20	26
Nombre total d'actifs (en UTH)	38	46
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	2319	2495
Terres labourables (ha)	2225	2356
Superficie toujours en herbe (ha)	89	134
Nombre total de vaches	380	457

Il faut noter que le nombre d'exploitations a diminué de 36% entre 2000 et 2010. Cependant, l'activité agricole représentait encore 38 équivalents temps plein en 2010.

Fin 2012, au cours de l'élaboration de ce rapport, une enquête a été réalisée auprès des exploitants agricoles; les résultats de l'enquête révèlent à nouveau une forte diminution du nombre d'exploitations depuis les dernières statistiques:

- On compte 15 exploitation professionnelles employant 25 personnes à temps plein.
- Le cheptel actuel se composerait de 148 vaches allaitantes et 334 vaches laitières, 630 chèvres, 306 brebis et 450 porcs.

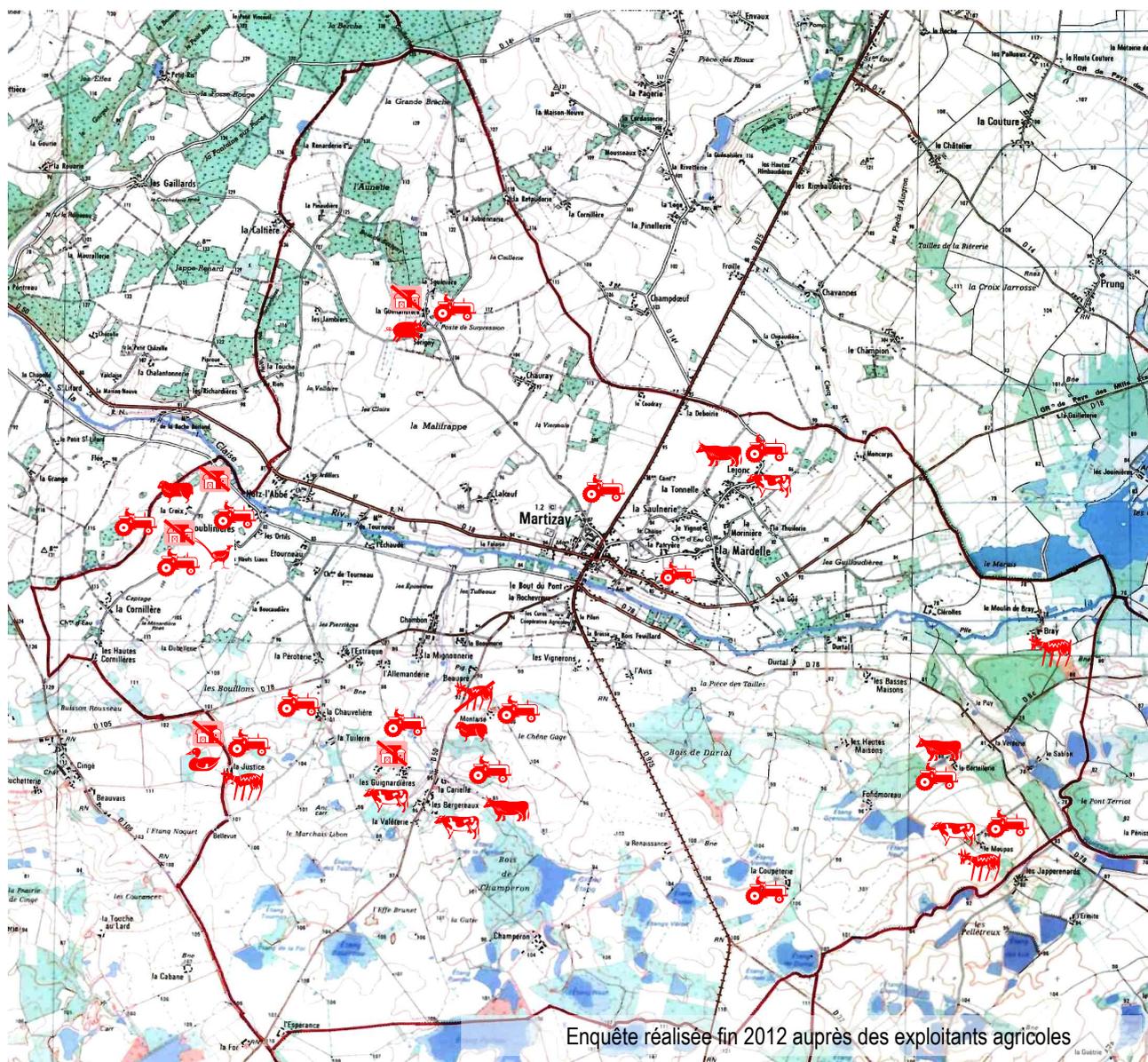
Ces chiffres sont cependant à relativiser car ils proviennent d'un enquête de terrain.

Ils indiquent toutefois que l'activité agricole de MARTIZAY est encore bien présente sur le territoire communal et que l'on peut y remarquer la diversité de ses productions :

- Élevage bovin (viande)
- Élevage bovin (lait)
- Élevage ovin (viande)
- Élevage caprin (lait)
- Élevage porcin (engraissement)
- Élevage de canards prêt à gaver
- Cultures de céréales et oléagineux

C'est la raison pour laquelle le maintien de ces activités agricoles est l'une des préoccupations majeures de la commune.

Localisation des activités agricoles



LEGENDE

-  Élevage bovins viande
-  Élevage bovins lait
-  Élevage de chèvres
-  Élevage de porcs
-  Élevage ovins
-  Élevage de gibier
-  Élevage de canards
-  Polyculture céréales et oléagineux
-  Bâtiments désaffectés

Les fermes des zones de cultures



Les fermes des zones de prairies



I - Patrimoine Historique et Tourisme

Le patrimoine historique

Sur la commune de MARTIZAY, l'Ancien prieuré de Notz-l'Abbé datant du XIIIème siècle, fait partie du patrimoine protégé. Il se compose d'un logis, de bâtiments d'exploitation et d'une chapelle. Cette ancienne chapelle abritant des peintures murales datant du XVème siècle, figure au classement des monuments historiques par arrêté du 10 février 1987.

Un autre monument, non protégé mais cependant de qualité patrimoniale, l'Eglise Saint-Etienne, date du XIIème siècle.

Les fouilles menées sur le site de Saint-Romain, à l'ouest du bourg, révèlent une très ancienne occupation humaine couvrant de l'époque néolithique, l'âge du bronze, toute la période gallo-Romaine depuis le début de l'occupation romaine, puis le haut moyen-âge.

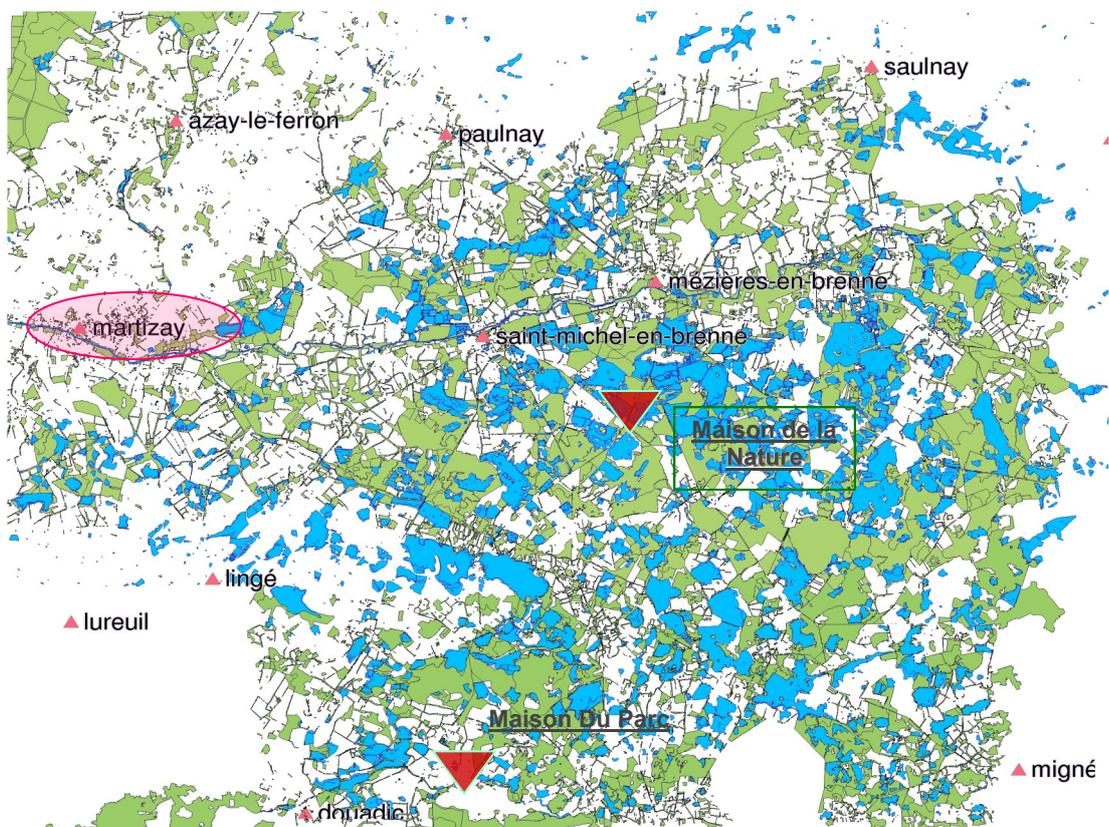
L'agrandissement du musée archéologique de MARTIZAY témoigne du soutien de la commune au projet de valorisation du site, entièrement dédié au patrimoine culturel du Parc.

Le « Réseau écomusée du Parc naturel Régional de la Brenne » a eu pour mission de conduire des études et recherches pour inventorier le patrimoine et le mettre en valeur (animations, visites, actions de sensibilisation en direction des publics scolaires et adultes). En 2007, le réseau réunissait 7 lieux de visite. Aujourd'hui, hormis l'écomusée de la Brenne, le musée municipal du Blanc et le musée archéologique de MARTIZAY, le réseau a du mal à fonctionner de façon correcte faute de moyens humains et financiers.



Le Tourisme vert

Située en bordure Nord Ouest de La Brenne la commune de MARTIZAY bénéficie de l'attrait touristique du Parc Naturel Régional et de la réserve naturelle de Chérine.



Les équipes du PNR de la Brenne et de la maison de la nature proposent plusieurs modes de découverte des richesses naturelles et paysagères de La Brenne : observatoires, animations accompagnées, sentiers de découverte, expositions permanentes...

Le CPIE Brenne Pays d'Azay présent dans les anciennes dépendances du Château, travaille pour sa part autour de trois grands axes:

- Éducation et sensibilisation à l'environnement.
- Promotion du développement durable et du patrimoine local.
- Animation d'un lieu de valorisation du territoire à Azay-le-Ferron.



Paysage de Brenne (Chérinne)

Liste des hébergements touristiques

En ce qui concerne les types d'hébergement de la commune de MARTIZAY, on est en mesure de dénombrer neuf gîtes et meublés, dont cinq labellisés « Gîtes de France ». En revanche, on constate l'absence de tout autre type d'hébergement au sein de cette commune.

Type d'hébergement	Raison sociale	Capacité d'accueil	Classement Juin 2011	Label
Meublé	Meublé de tourisme n° 113000010204	1 chambre - 4 / 5 personnes	2 étoiles	
Meublé	Gîte n° 0113004	2 chambres / 4 personnes	3 étoiles + 3 épis	
Meublé	Gîte « Lejon »	2 chambres / 4 personnes	3 étoiles + 3 épis	
Meublé	Gîte n° 0113006	3 chambres / 6 personnes	3 étoiles + 3 épis	
Meublé	Gîte n° 0113007	1 chambre + 1 mezzanine 6 personnes	3 étoiles + 3 épis	
Meublé	Gîte n° 0113008	2 chambres / 5 personnes	3 étoiles + 3 épis	

Les gîtes et meublés à Martizay

<p>7, rue du Moulin Neuf</p> <p>Le site du gîte</p> <p>4 personnes, 2 chambres</p> 	<p>Le Coeur d'Antan</p> <p>4 personnes et accueil bébé</p>  <p>2 Chambres, cour fermée, jardin</p> 
<p>12, rue de La Route</p> <p>4 personnes, 2 chambres</p>	<p>Les Bergereaux</p> <p>6 personnes, 3 chambres 3 épis</p> 
 <p>Les Chardons bleus</p> <p>6 personnes</p>	<p>Le Château de Tourneau</p> <p>Accès direct à leur site</p> <p>Gîte et salle de réception</p> 
<p>Meublé à Martizay</p> <p>18 L'Estracque</p> <p>Monsieur et Madame Apoux</p> <p>Tél : 02 54 37 87 84</p> <p>4 personnes - 2 chambres</p>	<p>Meublé centre Bourg</p> <p>2/3 personnes, 1 chambre</p>
<p>Lalouf</p> <p>6 personnes, 3 chambres</p>	



00122-101
24624
Gîtes de France
meuble d'audience

Retour
Tourisme

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A / Le cadre physique

source : Diagnostic du territoire du Parc naturel régional de la Brenne - Janvier 2009)

Les entités paysagères:

La commune de MARTIZAY se situe entre la Grande Brenne (au sud-est) et les Gâtines du Pays d'Azay (au nord-ouest).

⇒ La Grande Brenne ou Brenne des étangs

Elle est constituée d'une mosaïque de paysages où se mêlent l'eau, les bois, les landes et les prairies, parfois dominés par les buttes (buttes de grès rouge caractéristiques de la Grande Brenne). Cette diversité de milieux confère à la Brenne une grande richesse esthétique et écologique. Les sols pauvres argilo-gréseux, difficiles à exploiter car trop humides en hiver et desséchés en été, expliquent la création d'étangs (tous artificiels) et l'importance de l'élevage sur des terres peu propices à la culture.

La naissance de la Brenne remonte à 40 millions d'années. A cette époque du Tertiaire, un lent effondrement du substratum créé une **vaste cuvette** qui piège les eaux boueuses des torrents venus du Massif Central.

Des **argiles** et des **sables argileux** s'accumulent dans cette dépression qui occupe la plus grande partie du territoire du Parc naturel.

Ces dépôts sont à l'origine des « **terres grasses** » de Brenne. Ils sont aussi appelés terrains sidérolithiques parce qu'ils contiennent souvent des **oxydes de fer**.

Les derniers sols de cette succession de couches du Tertiaire de Brenne sont représentés par une **cuirasse grésifiée** où le fer est encore plus présent. Cela confère à cette ultime couche, une plus grande résistance à l'érosion.

Cette coiffe de solides grès rouges est à l'origine des **buttons**.

L'histoire géologique s'achève à la fin du Tertiaire (de -20 à 2 millions d'années), lorsque la cuvette de la Brenne est totalement comblée et que les fleuves répandus librement sur un vaste plateau marécageux boisé, laissent derrière eux des **épandages sablo-argileux à bois fossiles**.

Enfin, il y a plus d'un million d'années, à la faveur des glaciations, les cours d'eau s'enfoncent dans le plateau et creusent de profondes **vallées**. Sur les plateaux, l'érosion déblaie une partie des sédiments meubles du Tertiaire de Brenne, tout en épargnant les **grès résistants** qui s'organisent en reliefs **résiduels : les buttons**.

Les **matériaux du sous-sol** apparaissent donc **très diversifiés**. Des liens étroits existant entre sol, sous-sol, climat et végétation, il n'est pas étonnant d'observer une **grande diversité de sols et de végétations**.

⇒ La partie nord-ouest de la commune de MARTIZAY appartient à une autre entité paysagère, celle du **Pays d'Azay**.

Le Pays d'Azay est une zone de cultures rattachée à la région agricole du Boischaut nord. La forêt de Preuilley et la vallée de la Claise sont les deux éléments paysagers principaux de cette entité. La vallée du Narçay crée une limite paysagère forte entre la Brenne encore bocagère et boisée et les zones de grandes cultures où les systèmes de haies ont disparu

Le Relief

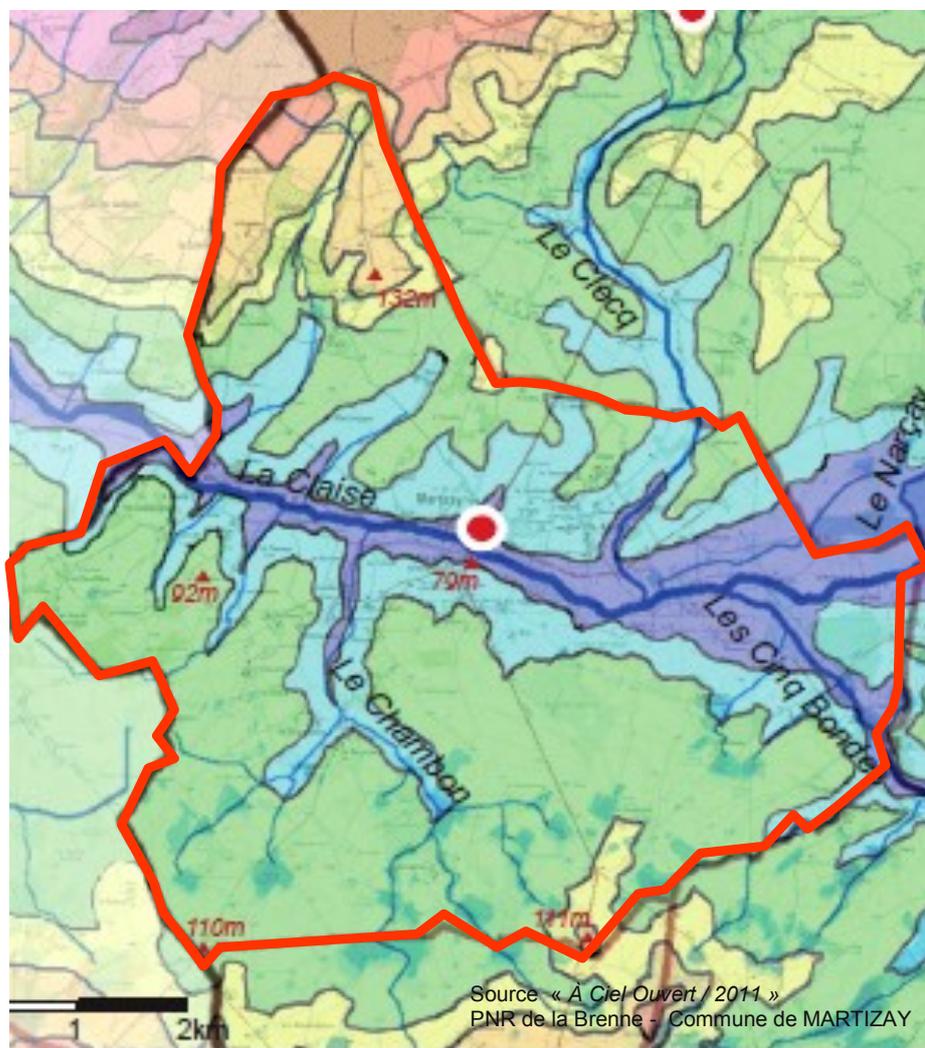
Le territoire de la commune est marqué par la vallée de la Claise en son centre. Les entités géomorphologiques sont réparties de chaque côté de la rivière, avec, au nord la partie la plus élevée et les terres de Boischauc, et au sud, la Grande Brenne.

L'altitude du territoire communal varie entre 65 et 130 m.

Les principaux cours d'eau

La Claise traverse le territoire de la commune d'Est en Ouest; cette rivière prend sa source à Luant (près de Châteauroux) et se jette dans la Creuse, en Indre-et-Loire après avoir couru sur environ 80 kilomètres. Les crues sont de deux types: hivernales et printanières, avec de hautes eaux de décembre à avril, et estivales, avec de basses eaux, de juillet à septembre.

La Claise est un cours d'eau peu abondant doté de nombreux affluents qui présentent plusieurs caractéristiques identiques : absence de niveaux de sources importants, débits très faibles en été, nature du sous-sol.



Cependant, ces caractéristiques ne doivent pas gommer les différences existant entre chaque cours d'eau, notamment au niveau de leurs profils avec par exemple **le Narçay** qui présente le profil le plus marqué des affluents de la Claise en Brenne. Malgré les travaux des années 1960 liés aux opérations de remembrement, il a conservé un tracé très sinueux.

Le Narçay draine un bassin versant de 3630 ha et son linéaire est de 11,5 km.

Le Clecq a un bassin versant qui occupe une superficie de 3930 ha et un linéaire total de 10,5 Km. Il présente également un système de pentes assez marqué. Il traverse les communes d'Azay-le-Ferron et de MARTIZAY avant de se jeter dans la Claise.

Les Cinq Bondes est l'un des ruisseaux les plus longs de Brenne. Il draine un bassin versant de 16 560 ha pour un linéaire de 23,5 km. Il prend sa source au Grand Etang à Migné et se jette dans la Claise à MARTIZAY.

Le Chambon est un affluent moins important situé en rive gauche.

La Claise et ses affluents

Dans les années 1960, la Claise et ses affluents ont fait l'objet d'un profilage total afin d'endiguer le risque d'inondation et d'améliorer les capacités agricoles des terrains riverains. La mise en place d'ouvrages hydrauliques qui seront totalement automatisés dans les années 1980-1990, permet alors de mieux réguler la lame d'eau.

D'une largeur moyenne de 12 mètres, la Claise est cloisonnée par de nombreux ouvrages hydrauliques, 22 barrages sont installés entre Luant et MARTIZAY.



La Claise à l'est du bourg

La végétation des berges

Les berges très verticales présentent une végétation herbacée limitée qui compte la grande ortie, la ronce commune, le carex et le jonc. En revanche, la végétation arbustive de la Claise et de ses affluents est très intéressante. Elle est composée d'aulnes, de frênes, de chênes pédonculés, d'érables champêtres, d'ormes et de saules. On distingue également une population de prunellier, d'aubépine, de fusain, de sureau noir, de cornouiller sanguin et de houblon.

Les sols alluviaux, soumis au pâturage ou fauchés ont localement permis le maintien de prairies humides en bordure des cours d'eau. Cependant, ces prairies tendent à régresser au profit de boisements, phénomène particulièrement visible à MARTIZAY. Quelques peupleraies, rarement exploitées, sont également implantées, posant un double problème de stabilité des berges et de chutes d'arbres en travers du lit de la rivière.



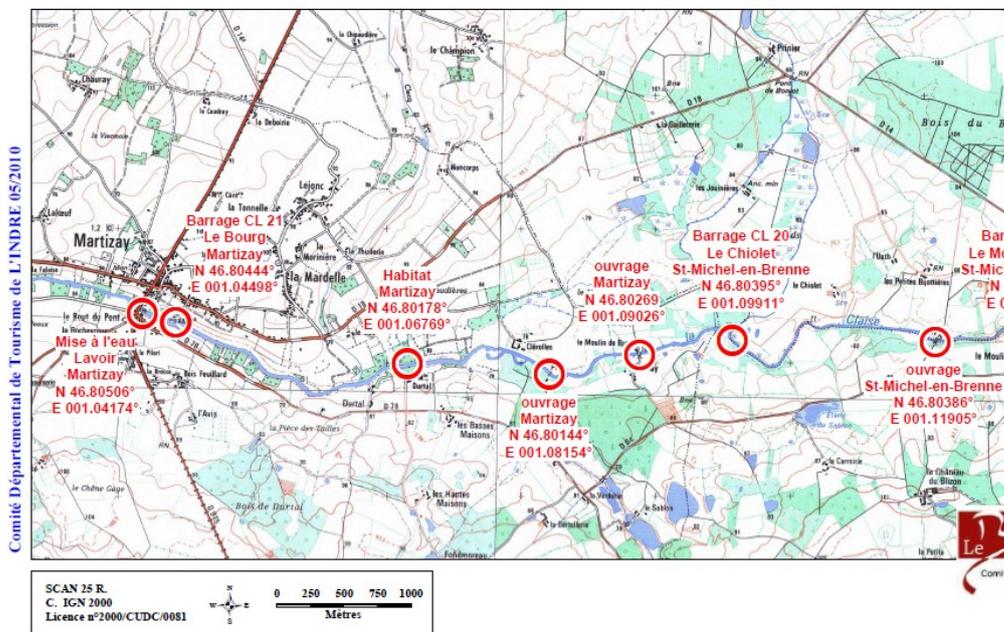
La Claise à l'ouest du bourg

Sur le territoire de MARTIZAY, la Claise longe la route départementale qui traverse la commune coulant d'Est en Ouest. Le fond de vallée est occupé par de nombreuses peupleraies.

Le Comité départemental de tourisme a établi des cartes de reconnaissance des barrages et ouvrages sur la Claise.

La Claise et les barrages en Brenne

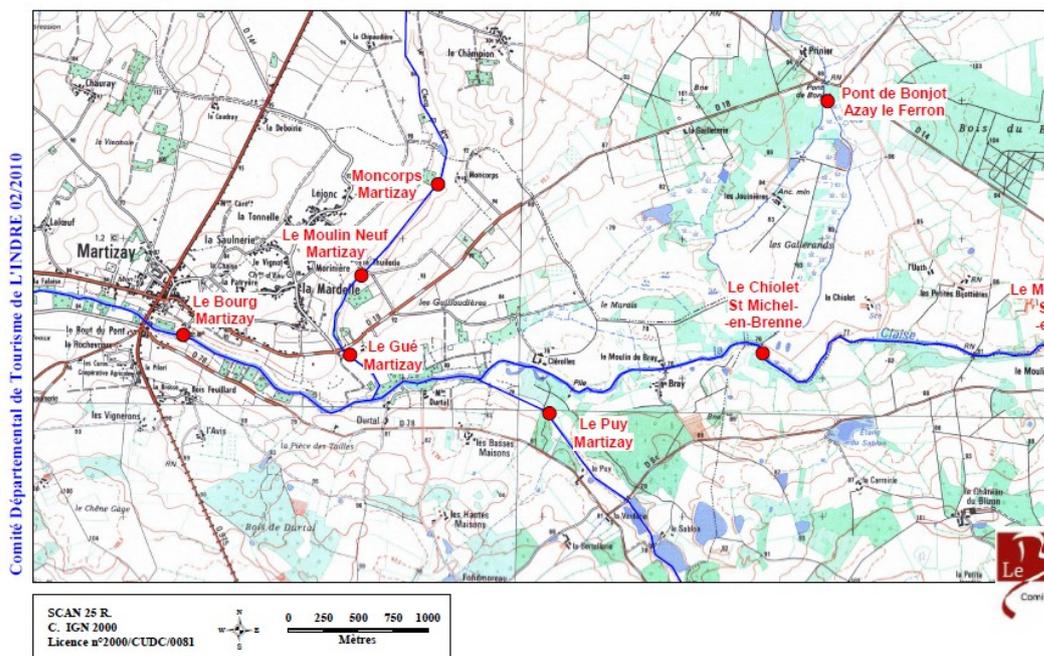
Reconnaissance du 17 Mai 2010



Le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement et la Mise en Valeur de la Brenne (SIAMVB) a programmé une étude pour engager des travaux sur les onze barrages de la Claise. Certains d'entre eux sont situés sur la commune de MARTIZAY.

Ces travaux qui comprennent également l'entretien manuel de la végétation et des ouvrages, doivent permettre la libre circulation des poissons et le transport sédimentaire.

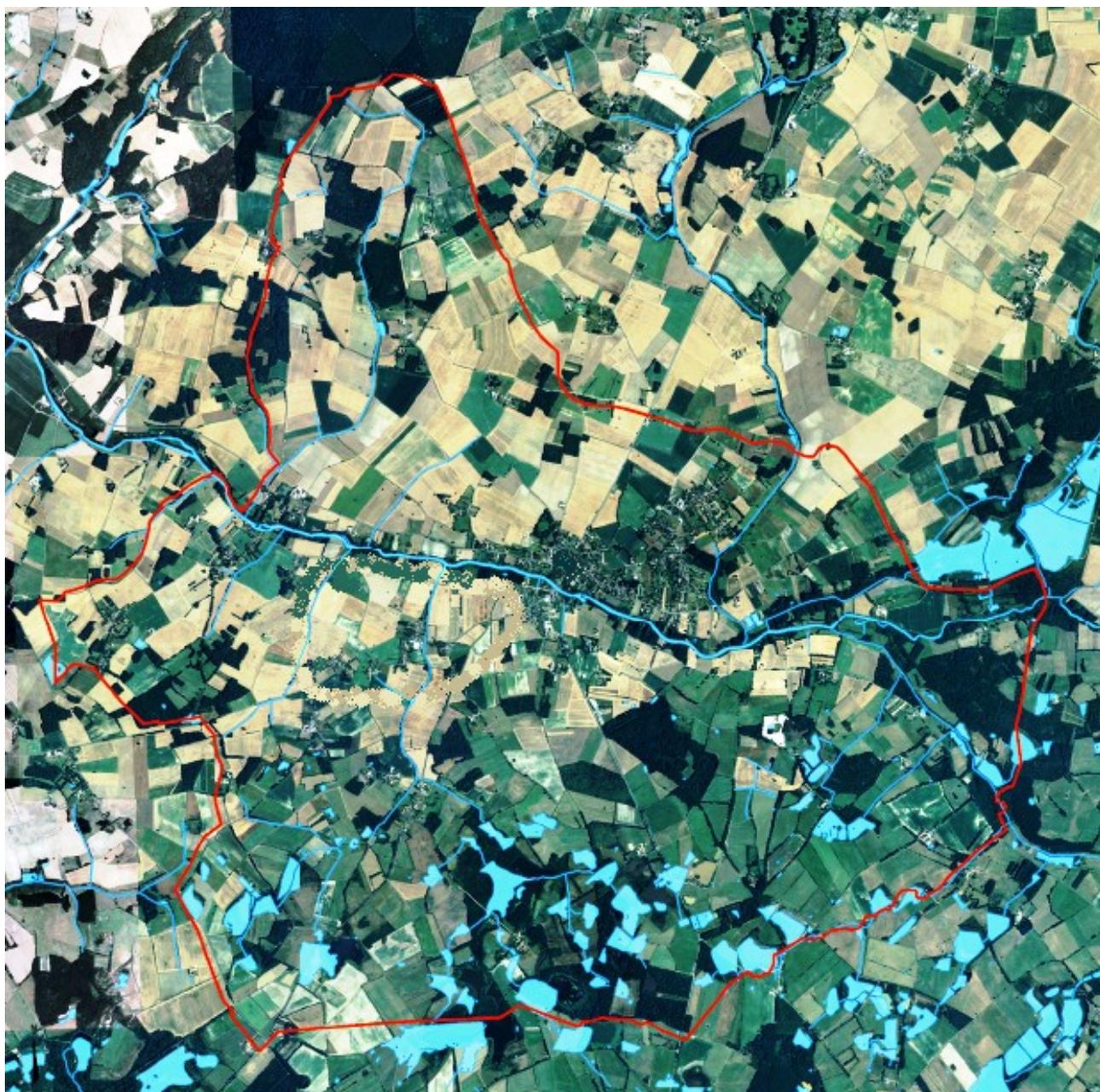
Barrages gérés par la " SIAMVB "



Les plans d'eau

Un recensement mené par la DDAF en 1995 identifiait sur 38 des 47 communes de l'ensemble du Parc de la Brenne, 1185 plans d'eau (étangs et mares de plus de 20 ares) représentant une surface de 6 040 hectares d'eau. En 2004, sur ce même échantillon, ce sont 3025 plans d'eau représentant 8572 hectares qui ont été recensés, soit, en 9 ans, une augmentation de 155 % du nombre de plans d'eau et de 42 % de la surface en eau.

Le territoire de la commune de MARTIZAY appartient seulement pour partie à la Grande Brenne. Les étangs représentent une petite surface de l'ensemble du territoire communal. Certains d'entre-eux sont situés dans la partie sud de la commune (l'Étang de Touches, l'Étang Tournos, l'Étang de la Foi, l'Étang Bourreau, l'Étang de la Piétière, le Grand Étang, l'Étang Rondet, l'Étang Neuf, l'Étang Castor et les Étangs Véron) et, les autres dans la partie sud-est (l'Étang Vernage, l'Étang Ardoin, l'Étang de Durtal, l'Étang Grenouillon, l'Étang Neuf de Fondmoreau, Les Étangs du Sablon et de la Verderie).



Vues aériennes des étangs

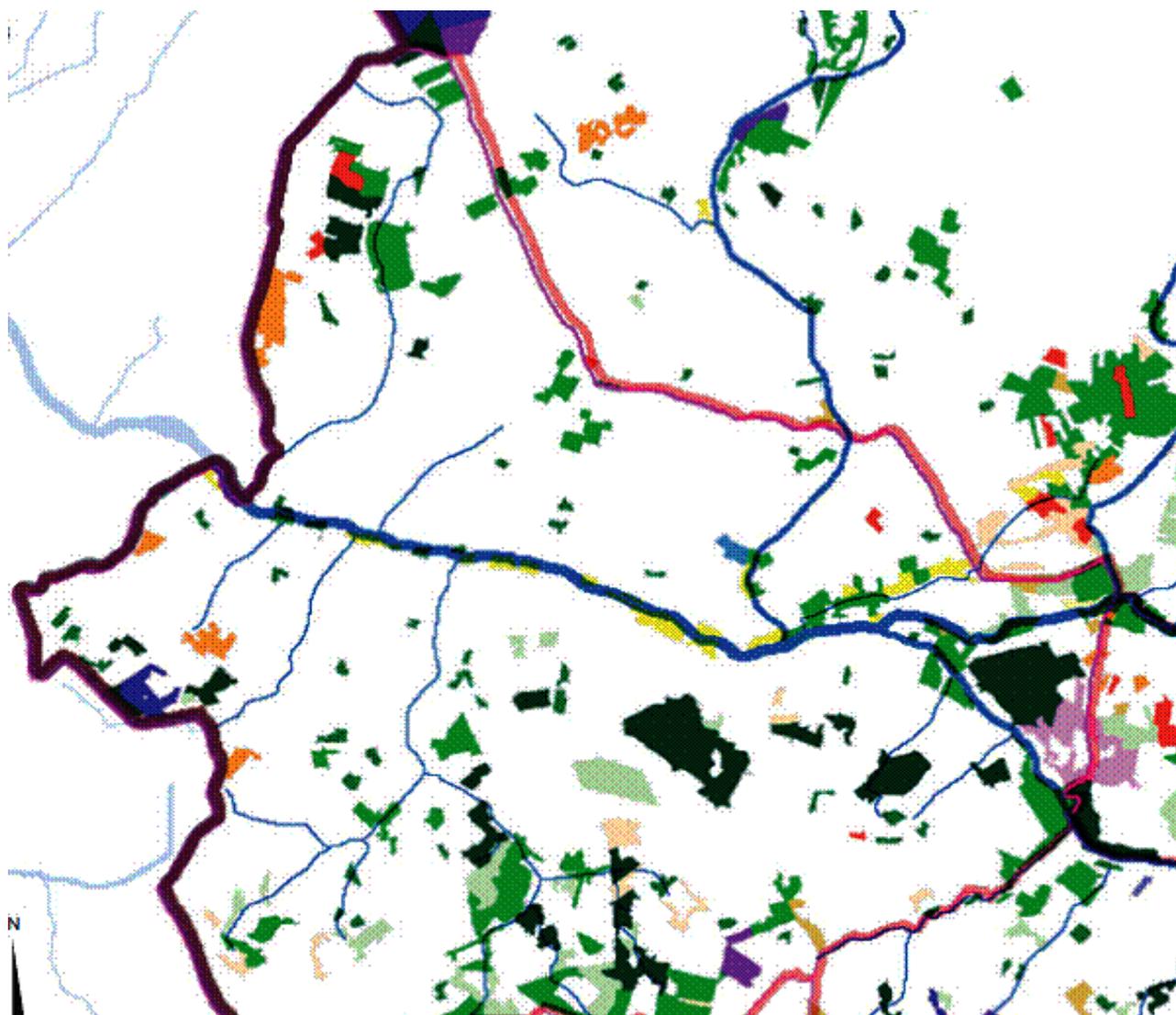




Les bois et forêts

D'après les dernières statistiques de 2010, la commune de MARTIZAY était occupée par environ 65% de terres agricoles. Les étangs et la vallée de la Claise en occupent une part non négligeable, il s'avère que les bois et les forêts ne représentent une proportion assez faible du territoire. On peut cependant remarquer, depuis quelques années, que certaines prairies tendent à régresser au profit de boisements.

La forêt de feuillus est prédominante; elle est localisée essentiellement dans la partie Brenne, au sud de la commune. Quelques peupleraies sont implantées le long de la Claise ou de ses affluents. De nombreux arbres isolés ponctuent l'ouest du territoire, particulièrement sur la vallée de la Claise.



BOIS ET FORÊTS

Forêt fermée de feuillus



Forêt fermée de conifères



Forêt fermée mixte



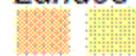
Forêt ouverte



Peupleraie



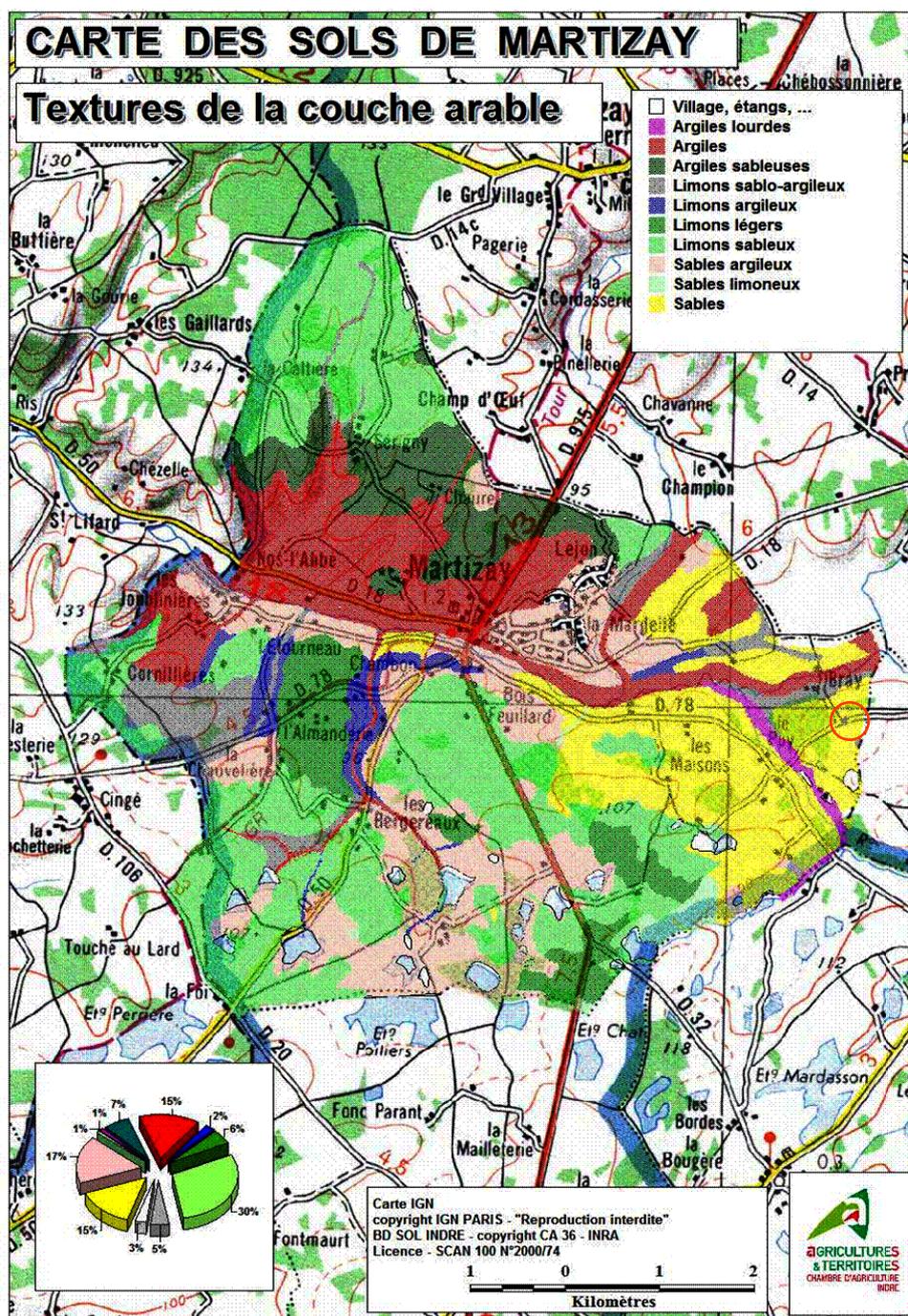
Landes



Source: «A ciel ouvert» PNR de la Brenne

ETUDE DES SOLS

Texture de la couche arable



Au nord, les sols sont composés de limons sableux et d'argiles sableuses; Les argiles, sables argileux et limons argileux ou légers recouvrent la partie centrale du territoire. A l'est, les sols sont surtout sableux avec la présence de quelques formations de sols argileux. Au sud, on trouve des limons sableux et limons légers avec présence d'argiles et de limons argileux.

Potentiels agronomiques

La carte des sols réalisée par la Chambre d’Agriculture de l’Indre met en évidence la qualité agromique des sols suivant plusieurs critères : les types de sols, l’importance de l’excès d’eau, la nature des substrats géologiques et la texture de la couche arable.

La carte du potentiel agronomique de MARTIZAY met en évidence trois types de zones.

Les sols classés de bon potentiel à moyen couvrent environ 50% de la surface totale.

Les sols à haut potentiel à très bon représentent 35% alors que les sols à faible potentiel n’en représentent que 15%.



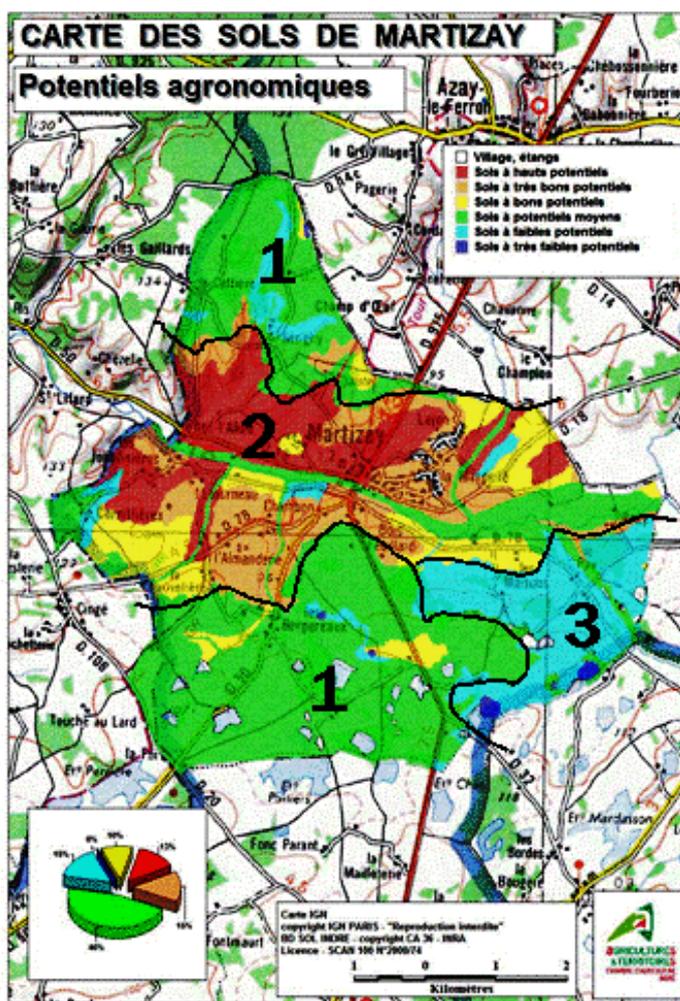
Zone 1: sols à potentiels bons et moyens



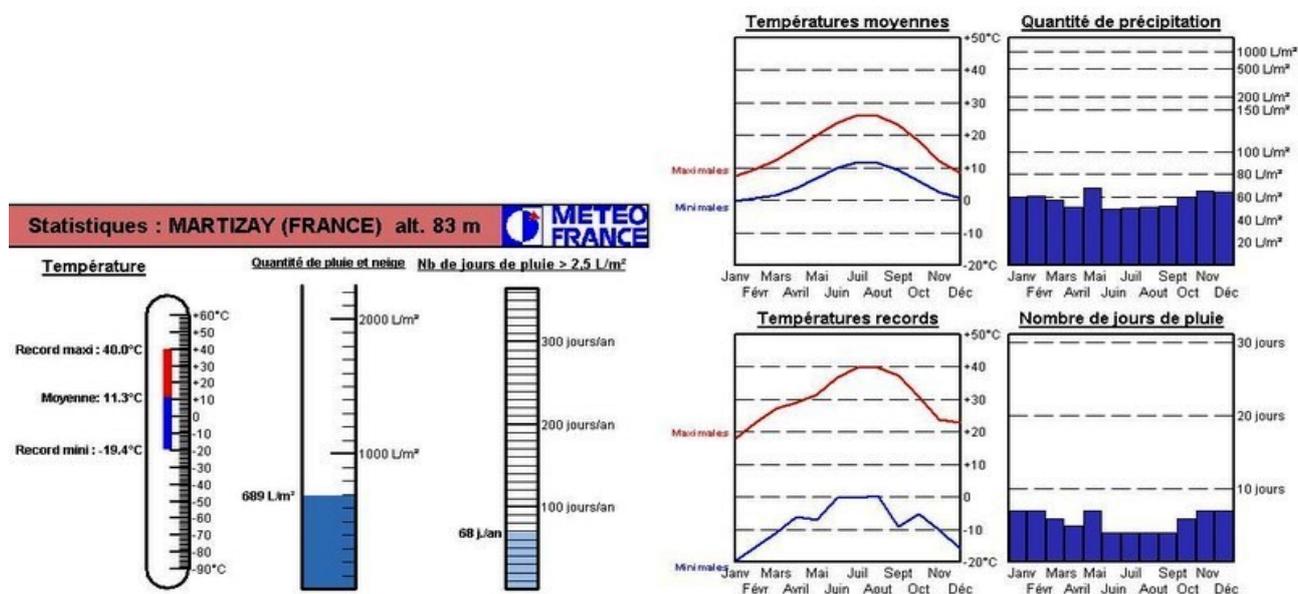
Zone 2: sols à hauts potentiels à très bons



Zone 3: sols à faibles potentiels



LE CLIMAT



(La période utilisée est 1965-1990, et elle est considérée comme une période relativement "froide" dans l'histoire de la station. Si la période utilisée était 1975-2000, les températures moyennes et records de températures seraient en général plus élevés.)

Le climat est un mélange équilibré de tendances océaniques et continentales. Les données climatiques de la station de MARTIZAY montrent la douceur relative du climat local : les amplitudes thermiques ne sont pas très élevées, les gelées sont faibles et les pics caniculaires relativement rares. Par ailleurs, en raison des vents dominants ouest - sud-ouest, l'influence maritime de l'Atlantique se fait ressentir et les masses d'air continentales sont assez rares.

Données caractéristiques, 1965-1990 :
- Température moyenne annuelle : 11.3° C
- Précipitations annuelles: 689 l/m²

Les pluies se répartissent assez bien au long de l'année, mais sont toutefois plus abondantes l'hiver (de novembre à mars). Le mois de mai est le plus humide.

Les précipitations estivales peuvent être importantes. Elles se manifestent le plus souvent sous forme d'orages violents, lesquels, répétés deux ou trois fois, suffisent souvent pour créer les seuls événements pluviométriques de l'été.

Le schéma général du climat est donc le suivant :

- ⇒ Une période humide et fraîche (l'automne et l'hiver) durant laquelle les nappes se rechargent
- ⇒ Une période sèche et chaude (le printemps et l'été) où le déficit hydrique est présent, de mi-juin à fin août en saison normale, mais qui peut s'allonger dans le temps lorsque des anomalies climatiques apparaissent (sécheresse hivernale) .

B / Entités paysagères, écosystèmes

Sur le territoire communal, on observe deux entités paysagères bien distinctes: dans la partie nord, les paysages ouverts sont marqués par une agriculture intensive de céréales alors que dans la partie sud, les paysages sont plus fermés, parfois boisés et principalement consacrés à l'élevage. On remarque également la présence d'étangs alternant entre prairies, plans d'eau et petites étendues de culture. La limite entre ces deux entités paysagères est d'ailleurs matérialisée par la limite du tracé Natura 2000.

Au travers de son règlement, le PLU mettra en place une protection graduée de certains éléments paysagers en tenant compte des zones naturelles protégées:

- **NATURA 2000**

Le réseau NATURA 2000 est constitué des zones de protection Spéciale (ZPS) dite « directive oiseaux » qui ont pour objectif d'assurer la conservation et la protection des sites naturels d'importance européenne pour les espèces d'oiseaux sauvages, qu'ils soient sédentaires, migrateurs ou nicheurs et également des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dites « directive habitats faune-flore », qui prennent en compte les espèces végétales et animales rares ou menacées.

La partie sud de la commune de MARTIZAY fait partie de la zone Natura 2000.

- **Zones humides RAMSAR**

Le site de la Brenne fait partie de la convention RAMSAR depuis 1991, il est considéré comme la seconde zone humide intérieure après la Camargue.

Toute la commune de MARTIZAY y est incluse.

- **Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

Initié par le ministère de l'environnement en 1982, le programme des ZNIEFF identifie les secteurs ayant un écosystème riche et dans lesquels sont présentes des espèces de plantes ou d'animaux rares ou menacés. Deux types de ZNIEFF sont définies; les zones de type I (secteur intéressant de superficie limitée) et les zones de type II (grand ensembles naturels riches et peu modifiés).

La partie sud du territoire de MARTIZAY est en ZNIEFF de type II dite « Grande Brenne », cette zone correspond à la zone d'étangs. Une autre ZNIEFF de type II dite « Vallée de la Claise et de ses affluents », borde la commune en limite Ouest.

- **Inventaire des périmètres de protection**

La mosaïque exceptionnelle d'habitats, singularisée par l'omniprésence de milieux aquatiques et humides, engendre également une importante diversité sur le plan de l'avifaune. La Brenne, en tant que zone humide d'importance internationale, joue un rôle majeur pour la reproduction, la migration et l'hivernage d'un grand nombre d'oiseaux sauvages.

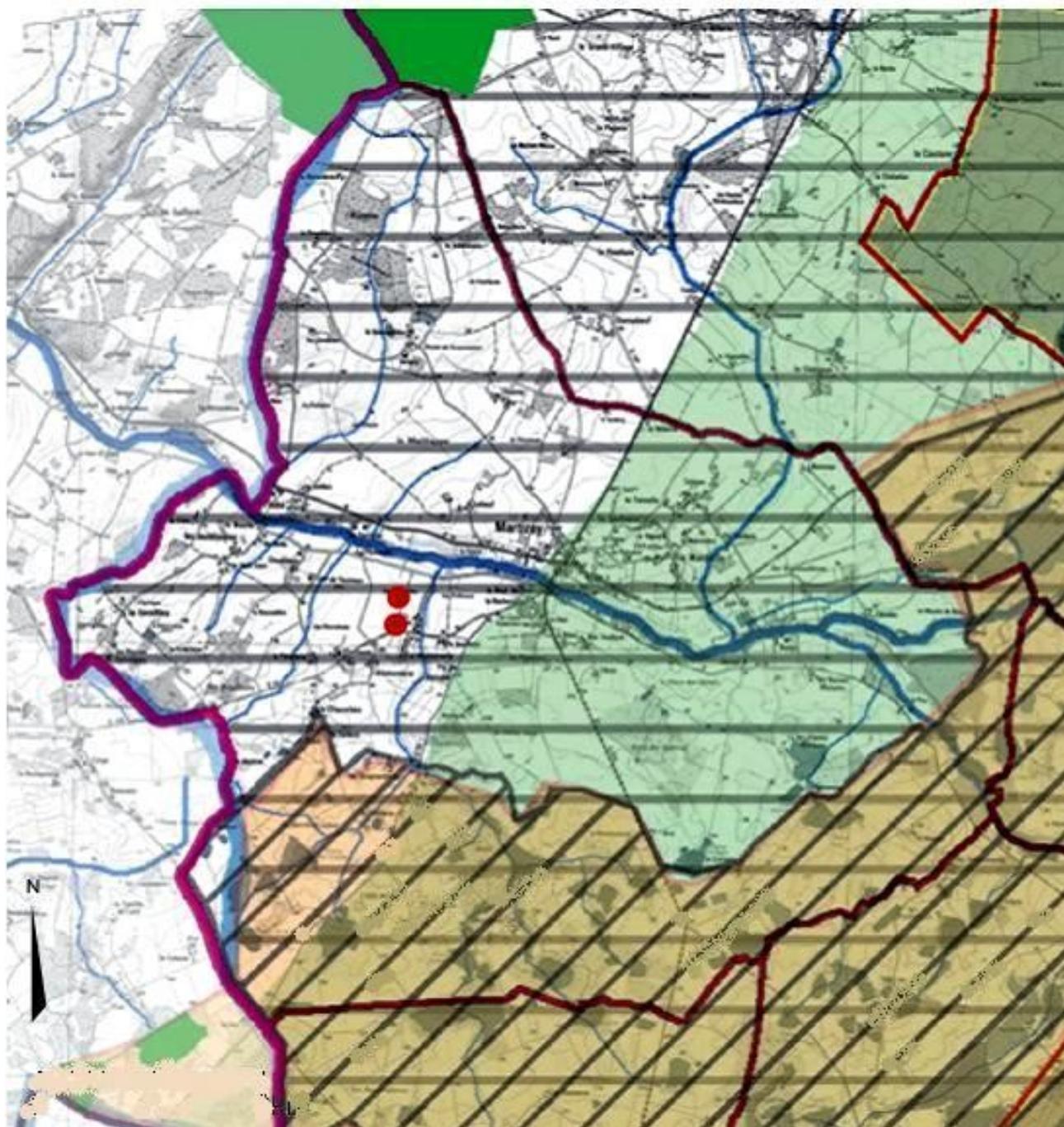
Ainsi, plus de 40 espèces inscrites à l'Annexe I de la directive « Oiseaux » 2009/147/CE fréquentent régulièrement cette région naturelle. Cette richesse a justifié le classement de la Grande Brenne en Zone de Protection Spéciale (ZPS) par arrêté ministériel du 10 mars 2006 (J.O. du 11/03/2006). Pour des raisons de cohérence écologique et opérationnelle, le périmètre adopté tient compte des ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux) ainsi que du périmètre du site Natura 2000 « Grande Brenne » préexistant.

- **Les Vergers de Chambon : Espaces Naturels Sensibles**

A la fin des années 1990, l'association « les amis de la Lichette » créa, près du village de Chambon, un verger de variétés locales, greffées pour la plupart : pommiers et poiriers.

La commune de MARTIZAY a depuis acheter d'autres parcelles contiguës afin de réaliser de nouvelles plantations (poiriers, pommiers mais aussi châtaigniers, noyers, alisiers ...) charge à l'association de les entretenir tout en faisant intervenir les enfants des écoles, parrains des fruitiers qui portent leur nom.

INVENTAIRES ET PÉRIMÈTRES DE PROTECTION



ZNIEFF type 1

ZNIEFF type 2

ZICO

Zone RAMSAR

Espace Naturel sensibles

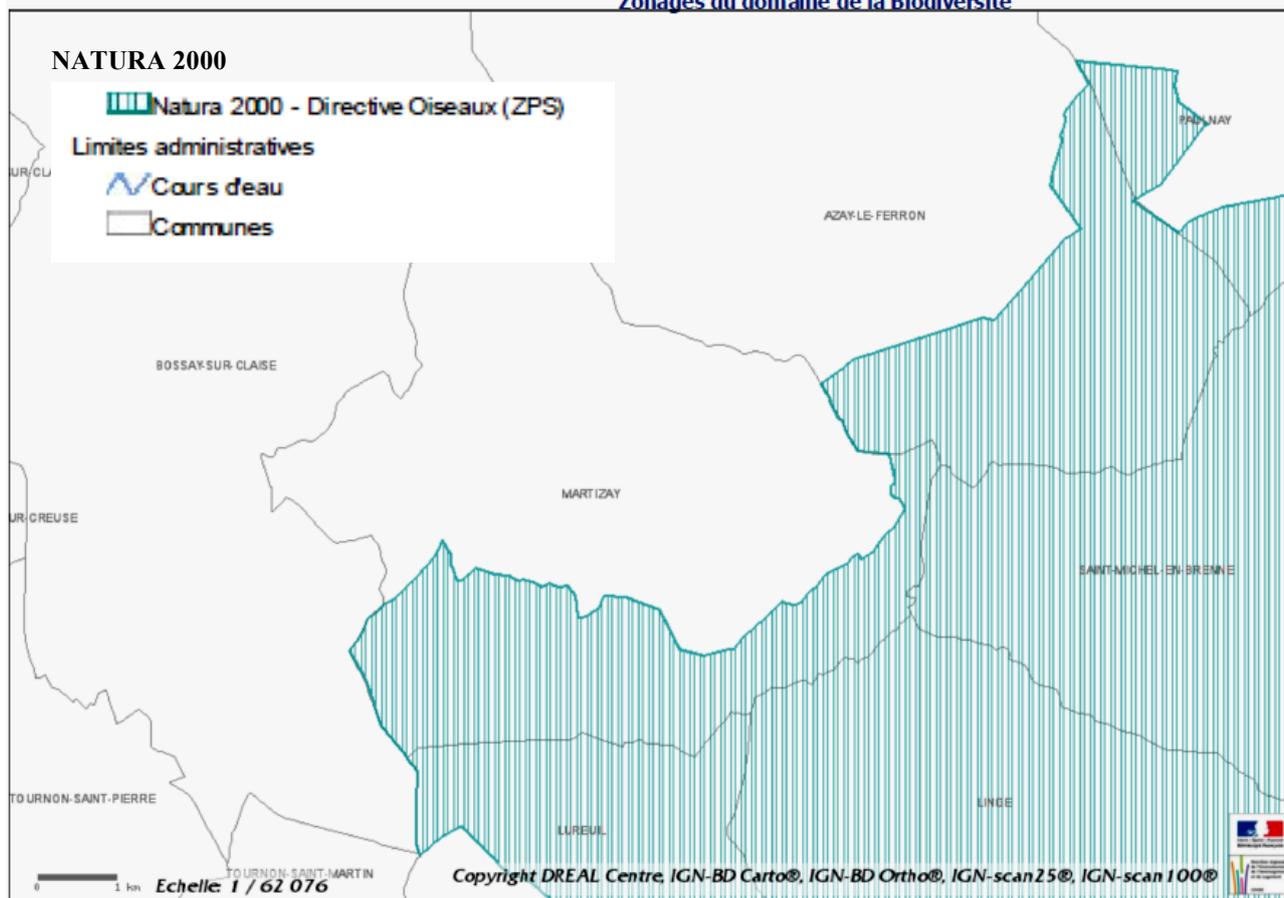
Natura 2000 ZPS (oiseaux)

Natura 2000 ZSC (habitats)

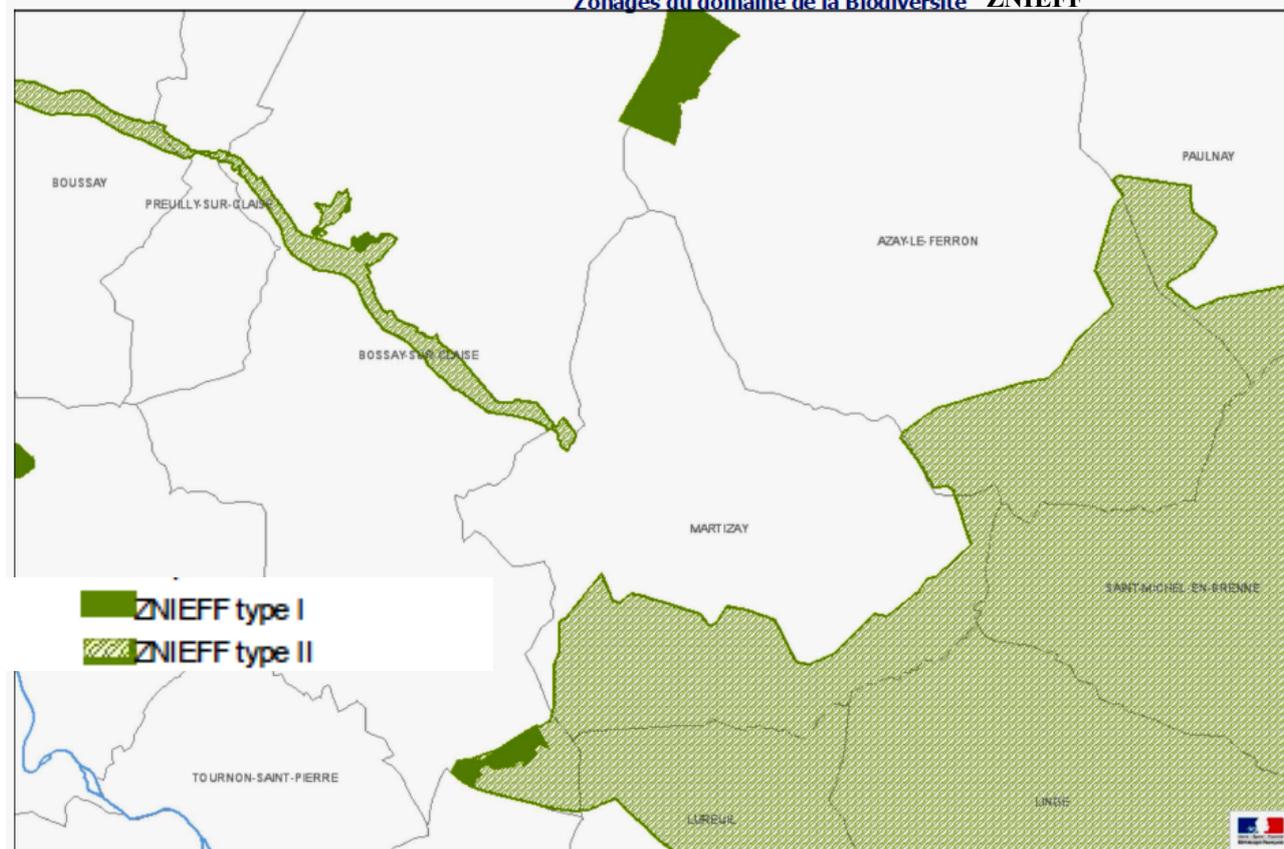
Source PNR de la Brenne

ZONAGE NATURA 2000 ET ZNIEFF

Zonages du domaine de la Biodiversité



Zonages du domaine de la Biodiversité ZNIEFF



C/Détermination de la Trame Verte et Bleue (TVB)

I - La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. A cette fin, ces trames contribuent à :

1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;

2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;

3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides

4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;

5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;

6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

II - La trame verte comprend :

1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;

2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;

3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14.

III - La trame bleue comprend :

1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;

2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;

3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III.

IV - Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L. 371-3.

V - La trame verte et la trame bleue sont notamment mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement visés aux articles L. 371-2 et L. 371-3.

Dans tous les cas, l'identification de la trame verte et bleue repose principalement sur 3 phases :

1. l'identification des réservoirs de biodiversité ;
2. l'identification des corridors écologiques permettant de relier les réservoirs de biodiversité ;
3. l'identification des obstacles ou des menaces.

Ces 3 étapes seront conduites en s'assurant de leur cohérence avec le SRCE, et du document de rang supérieur (le SCOT pour un PLU) s'il intègre déjà une trame verte et bleue territoriale.

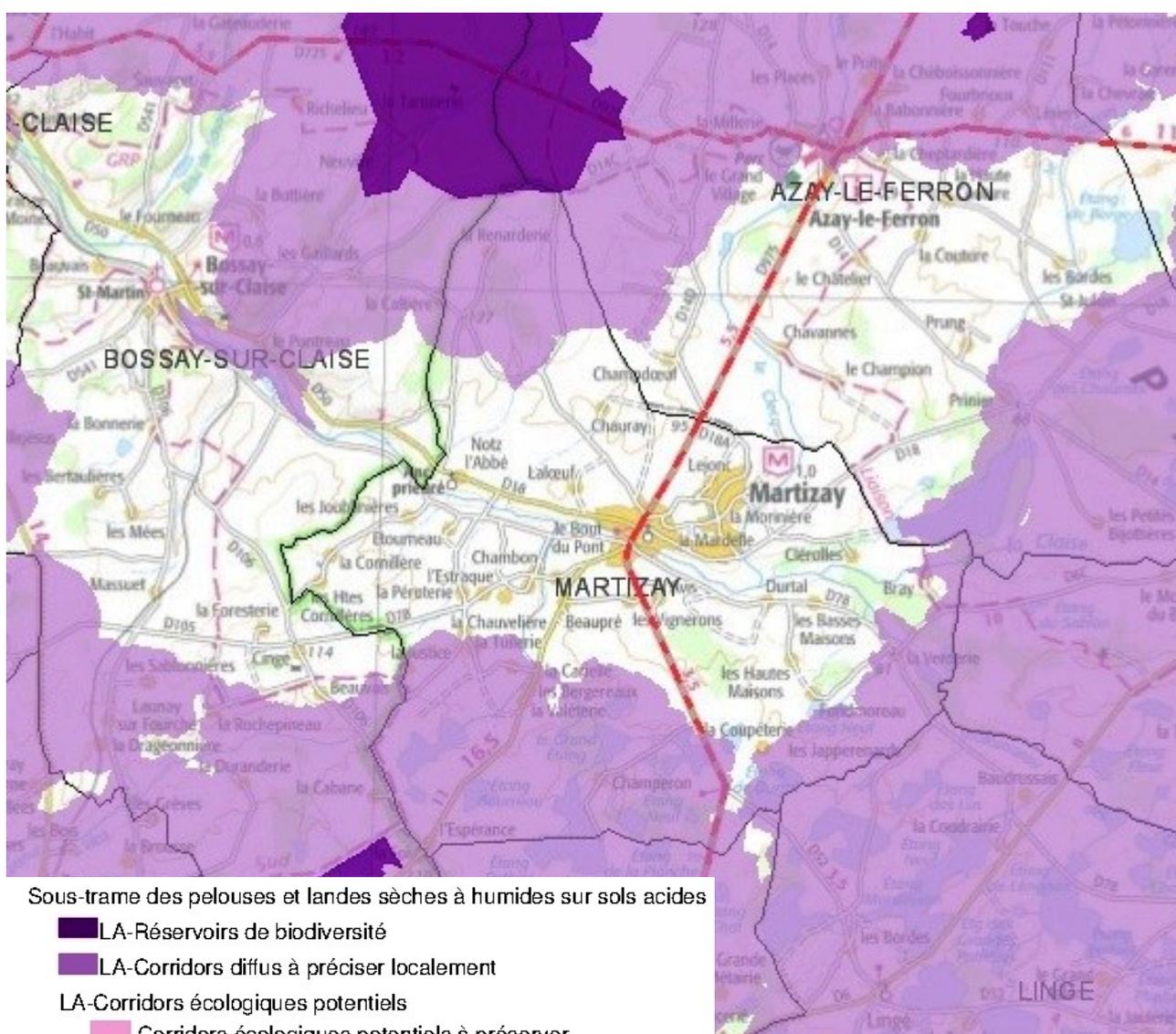
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Centre (SRCE) :

Le SRCE Centre a été décliné en bassins de vie.

La commune de MARTIZAY est rattachée au bassin de vie d'Argenton–Le Blanc.

L'atlas correspondant à ce bassin comporte 5 cartes dont celles qui impactent la commune sont reproduites ci-après :

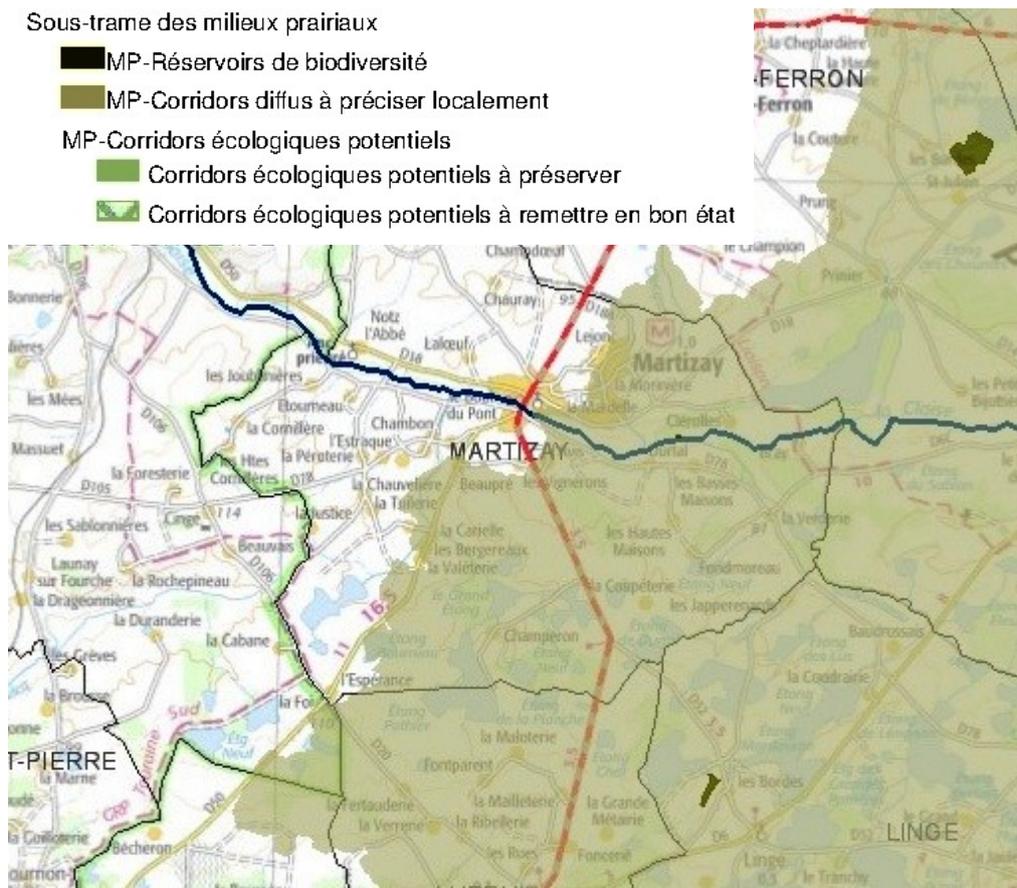
Sous-trame prioritaire des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides.



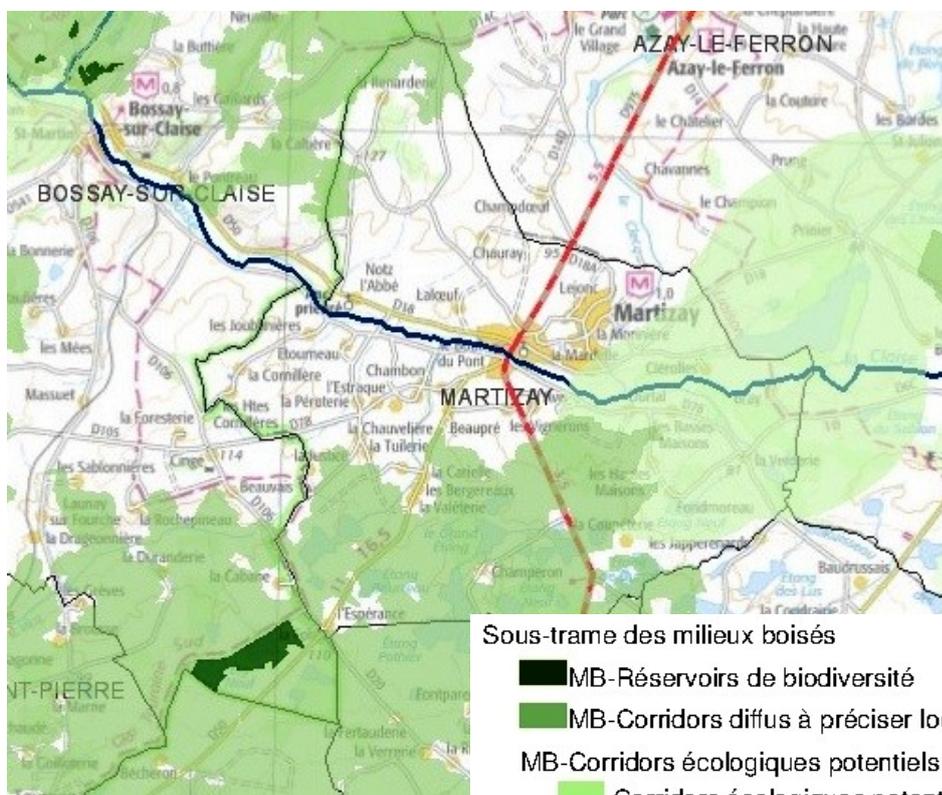
Sous-trame des milieux Prairiaux

Sous-trame des milieux prairiaux

- MP-Réservoirs de biodiversité
- MP-Corridors diffus à préciser localement
- MP-Corridors écologiques potentiels
 - Corridors écologiques potentiels à préserver
 - Corridors écologiques potentiels à remettre en bon état



Sous trame des milieux boisés



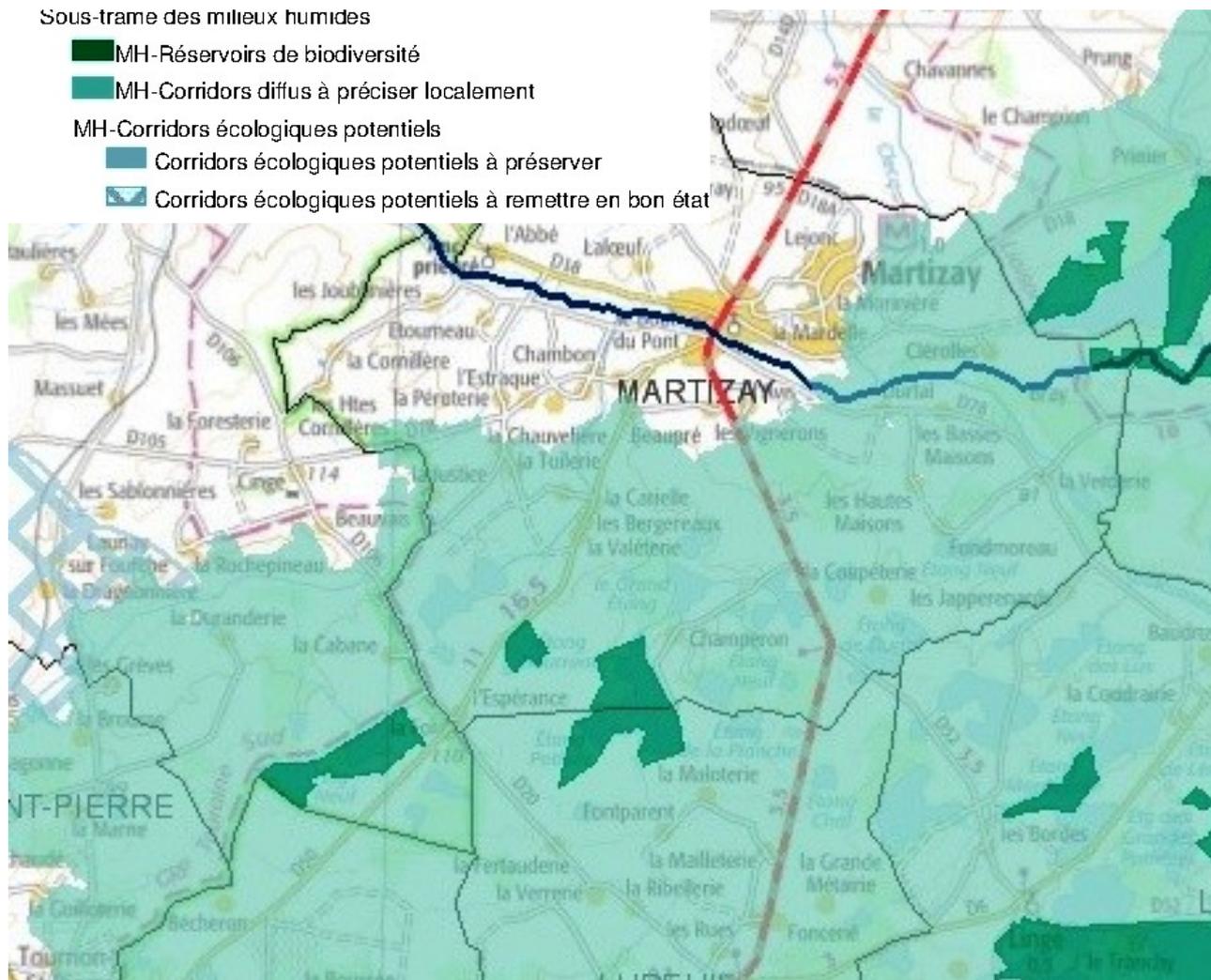
Sous-trame des milieux boisés

- MB-Réservoirs de biodiversité
- MB-Corridors diffus à préciser localement
- MB-Corridors écologiques potentiels
 - Corridors écologiques potentiels à préserver
 - Corridors écologiques potentiels à remettre en bon état

Sous trame des milieux humides

Sous-trame des milieux humides

- MH-Réservoirs de biodiversité
- MH-Corridors diffus à préciser localement
- MH-Corridors écologiques potentiels
 - Corridors écologiques potentiels à préserver
 - Corridors écologiques potentiels à remettre en bon état



Ces quatre cartes réalisées à l'échelle 1/ 100 000° permettent de repérer quelques réservoirs de bio diversité et corridors diffus situés sur le territoire de la commune ou à proximité:

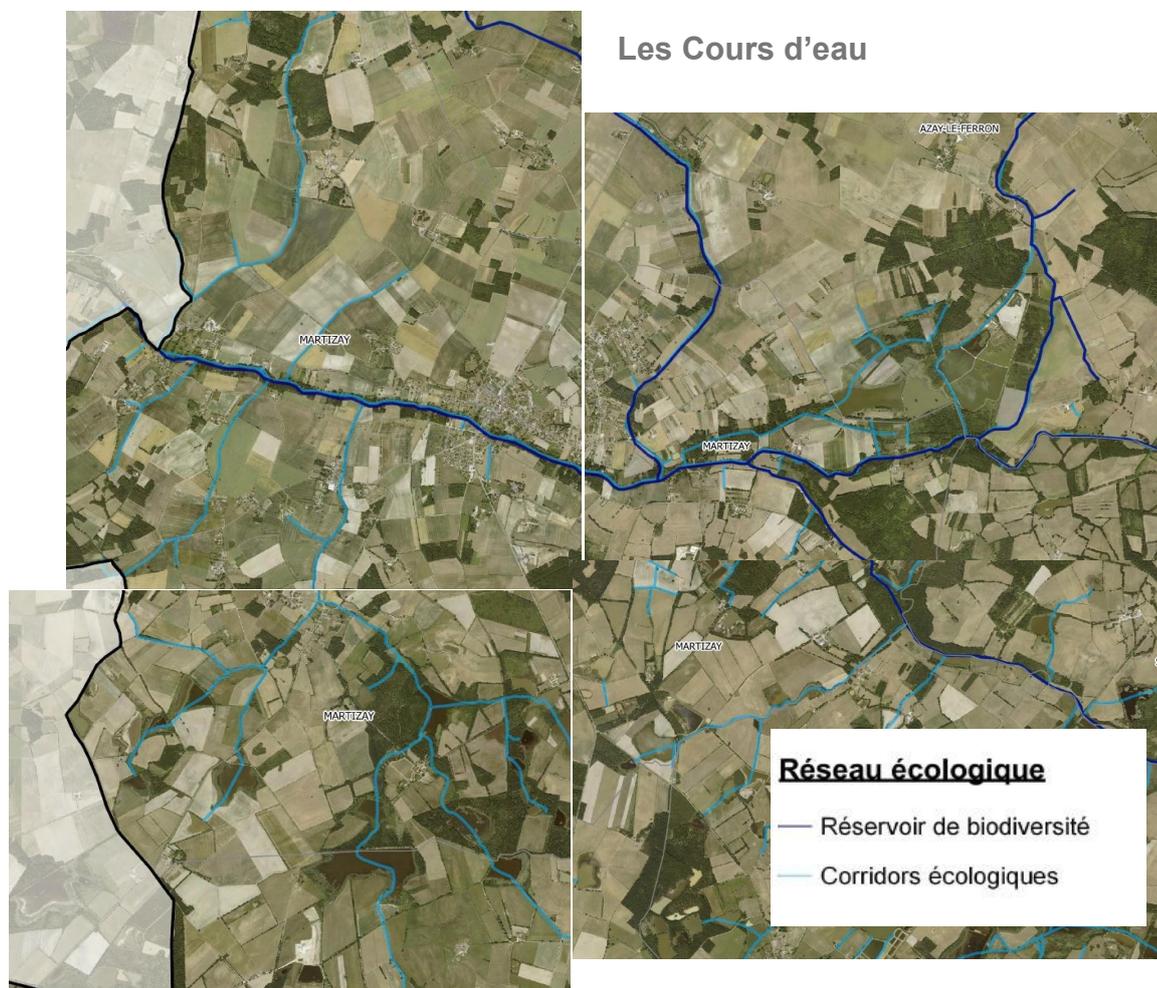
- **pelouses et landes sèches à humides sur sols acides:**
 - ⇒ Un réservoir de biodiversité important situé à la limite nord de la commune d'Azay le Ferron et Bossay sur Claise. Un réservoir plus petit au Sud Ouest (étang neuf)
 - ⇒ Les franges Nord et Sud de la communes sont définies comme corridors diffus à préciser localement.
- **milieux prairiaux**
 - ⇒ La moitié Sud Ouest de la commune est classée comme corridor diffus à préciser localement.
- **milieux boisés**
 - ⇒ Le réservoir de biodiversité au Sud Ouest, le même que celui indiqué sur la carte pelouses et landes
 - ⇒ La moitié Sud de la commune est classée en corridors diffus ou potentiel à préciser localement.
- **milieux humides**
 - ⇒ Le réservoir de biodiversité situé au Sud Est de la commune (Etang neuf) est repris de nouveaux sur cette carte, Le secteur de l'étang Pothier est aussi repéré. Plusieurs réservoirs sont indiqués à l'Est, sur la commune voisine de Saint Michel en Brenne.
 - ⇒ La moitié Sud de la commune est classée en corridors diffus à préciser localement.

La trame Verte et bleue du PNR de la Brenne :

Le Parc Naturel régional de la Brenne a fait réaliser une trame verte et bleue à l'échelle 1/25000° Les 16 sous trames fournies permettent de préciser la position des divers réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques à préserver ou à renforcer.

Nous en reproduisons les sous trames identifiant des réservoirs.

La Claise, Le Clecq et le Narçay traversent le territoire communal, et constituent un réservoir important.



Intérêt écologique du réservoir :

Habitats rencontrés

Eaux lenticques, végétations aquatiques...

Espèces présentes

La Claise abrite de nombreuses espèces patrimoniales, dont certaines sont protégées : le Castor d'Eurasie (*Castor fiber*), la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*), la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*), le Sonneur à ventre jaune (*Bombina variegata*)...

La vallée de la Claise héberge de nombreuses espèces patrimoniales. La Claise abrite en particulier l'Ecrevisse à pieds blancs (*Austroptamobius pallipes*).

Elle présente des habitats d'intérêt pour les chauves-souris, comme le Murin de Daubenton (*Myotis daubentonii*), le Murin à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*), le Murin à moustaches (*Myotis mystacinus*), le Grand rhinolophe (*Rhinolophus ferreamquinum*) et le Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*).

Zones Humides

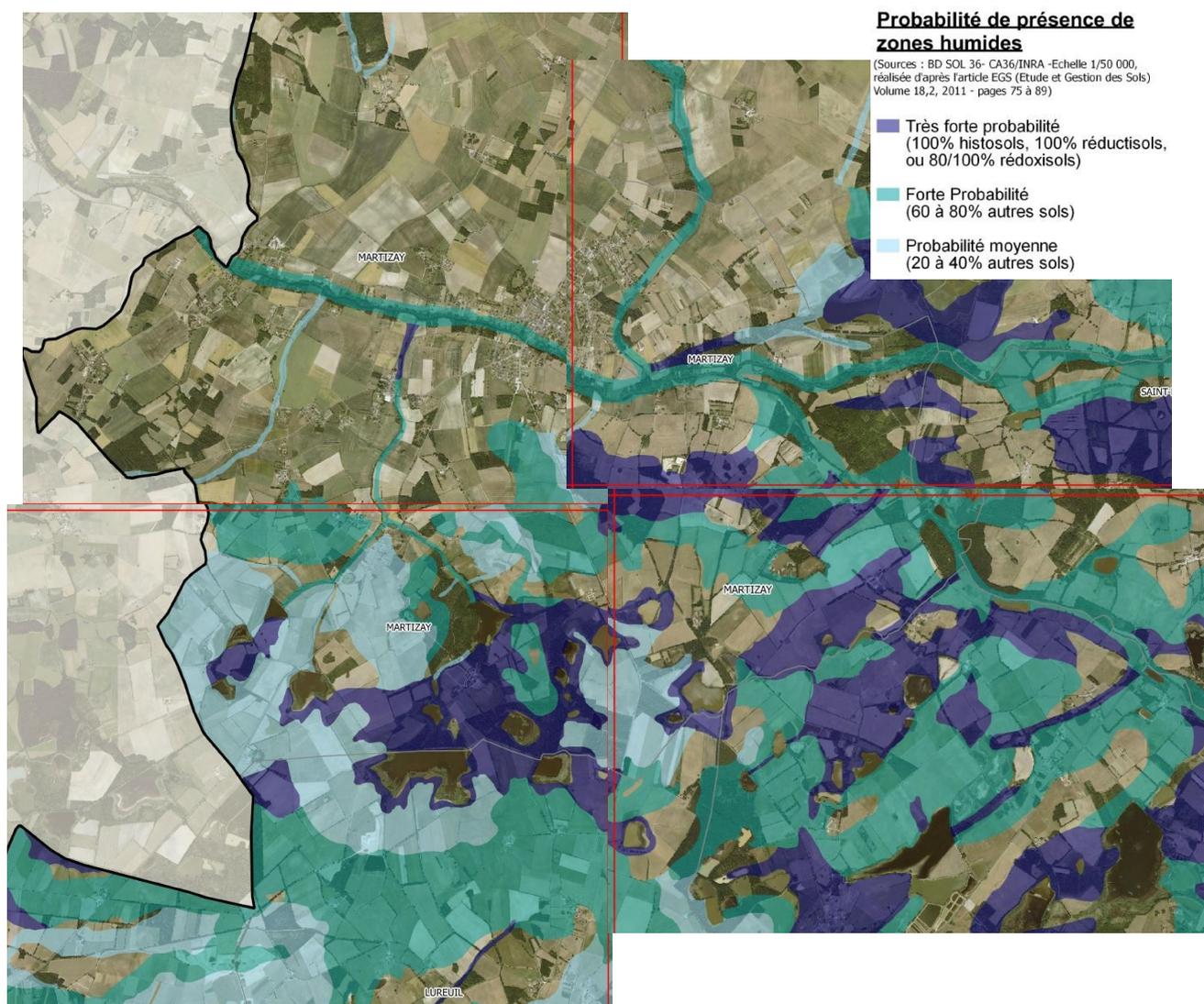
Intérêt écologique du réservoir

La quasi-totalité du Parc de la Brenne est classée au titre de la **convention de Ramsar** depuis 1991 en tant que zone humide d'importance internationale. Il s'agit de la seconde zone humide de l'hexagone en terme de superficie après les étangs de la Champagne humide.

Espèces présentes

Les zones humides de la Brenne abritent une faune et une flore patrimoniales exceptionnelles. Les espèces inféodées à ce type de milieux y trouvent de quoi se nourrir, des zones de refuge mais aussi de reproduction.

Les oiseaux aquatiques apprécient particulièrement ces zones : Grèbe à cou noir, Butor étoilé, Blongios nain, Busard des roseaux, Héron pourpré, Guifette moustac, Fauvettes aquatiques... A titre d'exemple, en période d'hivernage, les étangs abritent 12000 canards et sarcelles, 900 grèbes, 3000 foulques, 900 grands cormorans, 300 grandes aigrettes, 35000 vanneaux et pluviers. En période de migration, il est possible d'observer le passage des grues cendrées, mais aussi des limicoles comme le Chevalier combattant, la Barge à queue noire.



Les espaces cultivés du Pays d'Azay

Bien qu'aucun réservoir de biodiversité lié aux espaces cultivés n'ait été identifié à l'échelle régionale sur le territoire du PNR de la Brenne, les espaces cultivés du Pays d'Azay présentent un intérêt local incontestable. Ils offrent à l'avifaune les habitats nécessaires à l'accomplissement du cycle de vie des espèces.

Intérêt écologique du réservoir:

Habitats rencontrés

Cette sous-trame rassemble toutes les parcelles cultivées.

Espèces présentes (voir liste des espèces présentes dans les réservoirs de biodiversité):

Les espaces cultivés sont particulièrement utilisés par l'avifaune : Grue cendrée (*Grus grus*), Pluvier doré (*Pluvialis apricaria*), Tarier des prés (*Saxicola rubetra*), Tarier pâle (*Saxicola rubicola*)...

Ces zones sont appréciées pour la chasse, l'alimentation, ou encore le repos, notamment pour les oiseaux migrateurs comme la Grue qui se concentrent dans les champs en hiver.

Pressions et enjeux

Comme le Pays d'Azay, le pays Blancois a été touché dès les années 60 par les remembrements et les mutations paysagères dues aux évolutions de l'agriculture. La disparition des haies et la mise en culture des fonds de vallées sont à l'origine de la banalisation des paysages.



Sous trame prairies

Parsemées entre la multitude d'étangs, les prairies de la Grande Brenne et de la Petite Brenne forment un réseau essentiel pour l'accomplissement du cycle de vie des espèces qui leur sont inféodées.

De plus, les prairies sont reconnues comme étant prioritaires dans le SRCE Centre. Conscient de leur intérêt floristique et faunistique, le Schéma préconise en particulier d'encourager le maintien (ou la restauration) des prairies pâturées et/ou fauchées de la Brenne.

Intérêt écologique du réservoir

En fonction de leurs caractéristiques, les prairies sont plus ou moins humides et abritent des espèces patrimoniales et/ou protégées : plantes, insectes (rhopalocères, orthoptères), oiseaux, amphibiens, mammifères...

Elles sont particulièrement appréciées pour l'alimentation, la chasse, le repos ou encore la reproduction.

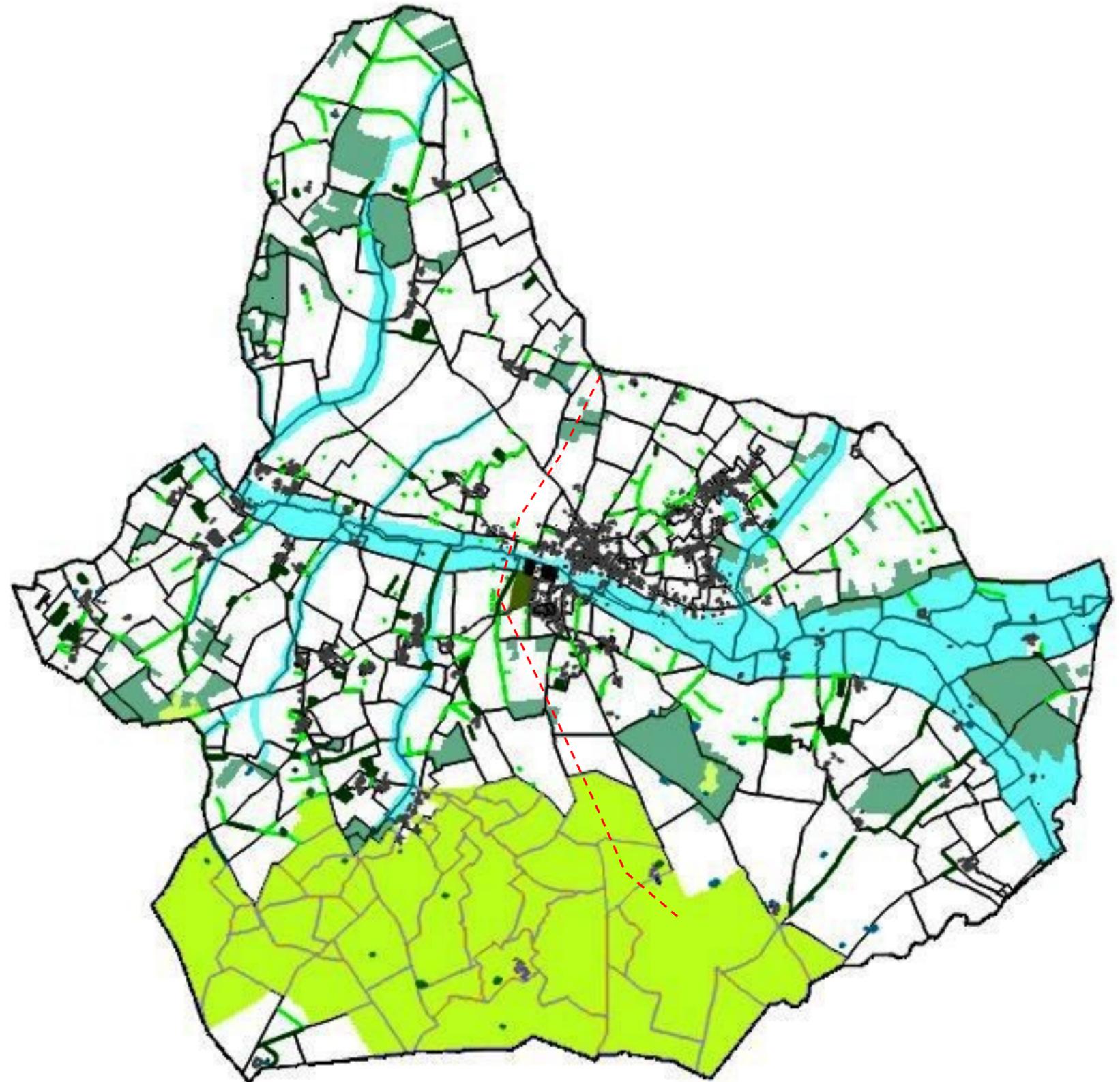
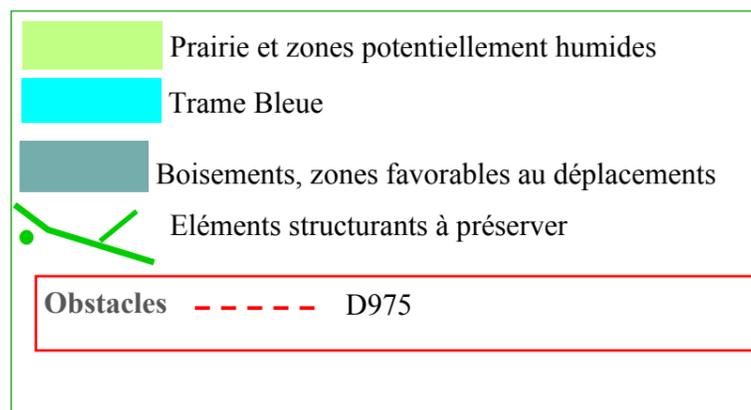


Trame Verte et bleue, MARTIZAY

L'étude des données du SRCE et du PNR de la Brenne ainsi que la connaissance du territoire des élus ont permis d'établir une carte de la trame à l'échelle communale.

Le règlement du PLU pourra ainsi favoriser la protection des réservoirs de biodiversité, des zones humides, des têtes de bassin versant.

Plusieurs éléments connecteurs (haies, bosquets, arbres isolés) ont été repérés et seront protégés pour maintenir et renforcer les corridors potentiels.



D/La concrétisation de la Trame Verte et Bleue dans le règlement et les documents graphiques du PLU

Le choix du zonage

La diversité des enjeux de protection et la richesse du territoire communal nécessite d'affiner le zonage, notamment en délimitant des espaces et secteurs bénéficiant d'un zonage indicé et en identifiant et localisant des éléments ponctuels et secteurs assortis de prescriptions permettant de les protéger .

Ainsi, le zonage Agricole est divisé en deux zones ou secteurs :

- Le zonage A qui reste un zonage agricole classique dans son règlement.
- Le zonage Ap qui couvre la zone de prairie potentiellement humide du Sud de la commune.

Le zonage Naturel est indicé en trois principaux sous secteurs:

- Le zonage Nv, qui couvre l'ensemble des fonds de vallées ou petits talwegs.
- Le zonage Nf qui couvre les massifs boisés principaux.
- Le zonage Nj qui couvre les jardins et vergers situés à la frange des entités bâties, en y incluant également les vergers de chambon.

Cette répartition en sous secteurs permet de moduler le règlement écrit et de l'adapter aux différents niveaux d'enjeux de continuité écologique.

La protection d'éléments ponctuels à enjeux pour les continuités écologiques

Au-delà des règles de constructibilité affectées à travers les zonages et les espaces ou secteurs bénéficiant d'un zonage indicé, la préservation de la TVB a justifié la protection d'éléments ponctuels qui viennent renforcer .

Le PLU de MARTIZAY identifie et cartographie les secteurs et éléments à protéger ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique sur tout ou partie des zones U, AU, A et N. Cela va notamment permettre de protéger des éléments (arbres isolés, réseau de haies, mares ...)

Cette identification ne constitue pas une protection absolue qui fige définitivement le devenir du patrimoine naturel et paysager, mais plutôt une protection modulable qui en permet le contrôle dynamique par l'autorité compétente. En effet, les **travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer** un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont **soumis à déclaration préalable**, ce qui va permettre, si besoin, à l'autorité compétente de s'y opposer ou d'émettre des prescriptions particulières dans le cadre de leur réalisation.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le classement en EBC interdit de plein droit le défrichement et impose une déclaration préalable pour les coupes ou abattages d'arbres. Il s'applique également à des haies ou réseaux de haies et plantations d'alignement.

Les espaces boisés classés ne peuvent être réduits qu'au moyen d'une procédure de révision du PLU.

Dans le PLU de MARTIZAY, ce classement concerne principalement des bosquets ou haies répertoriés pour leur rôle important dans la connexion des réservoirs de biodiversité.

E/ Caractéristiques du bâti rural

En parcourant la commune de MARTIZAY, on perçoit une homogénéité architecturale. L'architecture du bâti rural s'apparente à l'architecture berrichonne avec, parfois un emprunt aux bâtis de la Touraine et du Poitou.

Les matériaux de construction sont la pierre, la terre et le bois qu'on retrouve un peu partout. Cependant, même si les savoir-faire et les matériaux locaux sont pris en compte dans les rénovations, on observe, particulièrement dans les villages et le bourg, une tendance à la banalisation. La nature des matériaux change peu à peu ; couvertures imitant la tuile, menuiseries et clôtures en PVC remplaçant le bois, murs aux enduits industriels aux tons austères se substituant aux nuances colorées à base de chaux.

Les méthodes de construction artisanales disparaissent pour laisser la place à des techniques répondant davantage à des critères plus actuels (standardisation, coût, temps de réalisation).

L'architecture traditionnelle

Le territoire de la commune de MARTIZAY dispose d'un patrimoine bâti ancien caractéristique de la Brenne. L'architecture traditionnelle est caractérisée par plusieurs aspects dans le choix des matériaux employés. Les murs sont le plus souvent constitués de moellons en pierres calcaires ou en grès (grès rouge à proximité des zones de buttons d'où il est extrait). Les murs en pierres de taille sont rares dans l'habitat rural, on en trouve cependant sur les façades de certaines maisons du bourg de MARTIZAY. Lorsqu'il s'agit de toitures anciennes, la forme des toits est généralement à deux pans symétriques à 45°. Ils sont couverts de tuiles plates, rarement d'ardoises.

Les hameaux :

Pour désigner les hameaux, le terme de « village » est plus souvent employé. Leur organisation est d'origine agricole et structurée par l'accès à l'eau et la nature des terres. Les plus petits hameaux sont composés de quelques fermes reliées entre elles par une voie d'accès commune et parfois regroupées autour d'un puits.

(Autour du bourg:

- La Mardelle, le plus important,
- Lejon, très étendu,
- la Saulnerie,
- la Morinière)

Le bâti ancien isolé :

Il s'agit, la plupart du temps, d'anciens corps de ferme ou d'anciens châteaux ou domaines, implantés au milieu des cultures sur de vastes espaces et qui sont en relation directe avec des structures agricoles. Les bâtiments de fermes sont de forme simple, couverts en tuiles et composés très souvent d'une maison d'habitation et de dépendances (granges, écuries, appentis).

Le domaine :

Grosses exploitations agricoles appartenant à d'anciennes seigneuries, à la noblesse ou à la bourgeoisie, les domaines étaient souvent exploités en fermage ou en métayage. Ils sont formés de plusieurs bâtiments d'exploitation et d'habitation entourant une cour dépourvue de clôture.

La grange :

Les granges sont nombreuses sur le territoire de la commune de MARTIZAY. Érigée dans le prolongement du mur principal, totalement dépendante de la ferme, la grange permettait de stocker les réserves (farine, récoltes, foin, viande salée entre autres). Les lucarnes permettaient l'accès au grenier.

On remarque également la présence de quelques maisons de vigneron typiques du Sancerrois ainsi que de nombreux exemples de maisons de journaliers, petite pièce équipée d'une cheminée et d'un évier, parfois d'un four à pain.

La locature :

Dès le 17^{ème} siècle, l'exploitation des domaines se faisait à l'aide d'une abondante main d'oeuvre de locaturiers habitant dans les villages à proximité. L'habitation du locaturier est une maison basse, à pièce unique, prolongée d'une étable ou d'autres dépendances liées à l'exploitation. Le grenier est accessible de l'extérieur par une porte devant laquelle est posée une échelle. Les locatures sont souvent accolées les unes aux autres, formant un long bâtiment, d'une longueur allant de 10 à 30 mètres. Le terme de longère utilisé en Touraine qualifie ce type de bâtiment tout en longueur.

Le bâti agricole

Les exploitations en activité ont intégré les bâtiments agricoles dans les corps de fermes anciennes. Cependant, les bâtiments d'élevage et de stockage, construits à l'origine avec les mêmes matériaux que les habitations, se distinguent désormais par leur aspect et par leur taille. Ils produisent un fort impact visuel sur le paysage lorsqu'ils sont bâtis proche de grandes zones de culture (La Guérandière, la Caltière) ou d'un village (Lejon), ou bien quand ils représentent un volume si important qu'il efface l'harmonie des habitations (la Chauvelière, le Maupas).

En recommandant des couleurs foncées, la charte départementale des bâtiments agricoles en vigueur depuis quelques années, limite un peu ces impacts. La région incite, elle aussi, à la construction de hangars de stockage privilégiant le bois, un matériau davantage en harmonie avec le paysage. Cependant, la question de l'architecture de ces bâtiments et de leur impact sur le paysage, reste entière.



Les fermes autrefois les plus importantes, les domaines appartenant à la noblesse ou à la bourgeoisie, sont constituées de bâtiments traditionnels à cour fermée.

Certaines d'entre-elles hébergent encore aujourd'hui un exploitant agricole vivant sur place (La Patryère), d'autres ne sont plus occupées, les terres étant exploitées par un agriculteur résidant sur une autre commune (La Coupéterie) ou proche de la retraite et sans succession (Montaisé).

Mais la majorité de ces grands domaines sont devenus des résidences secondaires (Champéron, Beaupré, Durtal).



La Croix



Domaine de Bray

Actuellement, la plupart des exploitants agricoles de MARTIZAY vivent dans d'anciennes locatures isolées devenues des fermes (la Croix, Domaine de Bray, La Justice, la Chauvelièrre) ou dans des maisons de village (Notz-l'Abbé, les Joublinières, les guignardières, les Bergereaux) auprès desquelles se sont construits, en fonction des besoins, des bâtiments d'élevage, de conception plus récente (murs en parpaings, bardages en tôles, toitures en acier ou tôles ondulées fibrociment).

Aujourd'hui, dans de nombreuses fermes, des bâtiments d'élevage sont vides alors que l'habitation est encore occupée par un agriculteur ayant abandonné ou modifié son système de production (les Joublinières, la Coupéterie, la Justice, l'Espérance, la Bertellerie, Notz-l'Abbé, la Guérandière, les Guignardières, la Croix). Lorsqu'il s'agit d'anciennes granges ou d'écuries, se pose alors la question de leur réhabilitation et de leur avenir.



Notz l'Abbe



Les Bergereaux

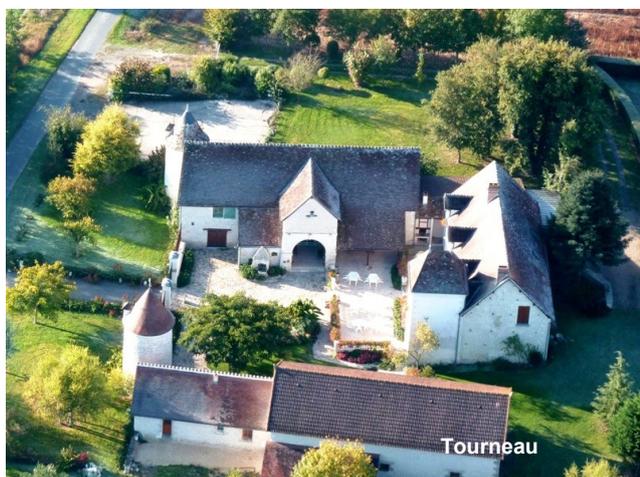
Les domaines (vues aériennes)



La Jubiennerie



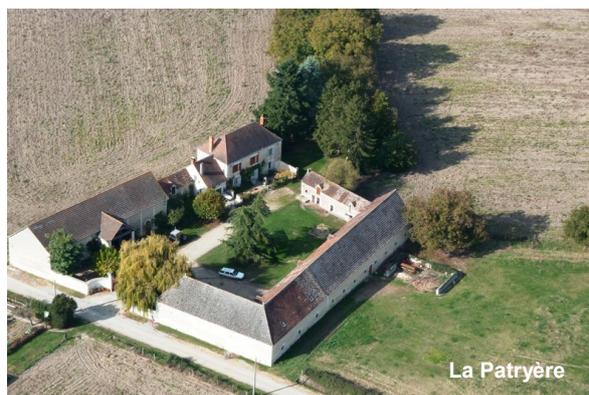
Sérigny



Tourneau



L'Etourneau



Les hameaux

L'habitat est dispersé sur tout le territoire de la commune. Il comprend de nombreux hameaux et fermes isolées réparties le long des axes de circulation et des chemins ruraux. Une grande partie de la population de MARTIZAY vit dans ces hameaux.

Les petits hameaux

Sur le territoire de la commune de MARTIZAY, l'empreinte d'un passé rural encore proche est perceptible. Les hameaux ont une origine agricole héritée des influences du Boischaud nord et de la Touraine. Ils regroupent un certain nombre d'exploitations et d'installations agricoles (hangars, étables), parfois en activité ou plus souvent réaffectés à l'habitat non agricole. Situés au sein de vastes espaces agricoles, souvent de dimension modeste, les hameaux offrent une structure urbaine relativement dense, organisée et continue, la plupart du temps en alignement sur la voirie. Le bâti présente les caractéristiques anciennes de l'architecture locale (construction en grès et calcaire, volumétrie simple, toitures à deux pentes surmontées de lucarnes, etc.). Leur qualité tient avant tout à leur homogénéité. Les hameaux les plus anciens offrent les caractéristiques d'une architecture rurale traditionnelle souvent remarquable. Ce type de bâti offre ponctuellement des exemples de qualité architecturale qui contribuent largement à la valorisation des paysages de la Brenne. Sur le territoire de la commune de MARTIZAY, l'état du bâti, dans son ensemble, apparaît relativement bien entretenu.

Les hameaux des zones de cultures





La Touche, les Riots



Laloëuf



Bouillé - Outils - Joublinières



L'Echaudé



L'Etourneau - Tourneau



Les Cornillières



L'Allemanderie



La Beaumérie

Les hameaux des zones de prairies



Les Guignardières



Bergereaux - Carrière - Valétrie



Durtal



Les Basses Maisons



Bray - Moulin de Bray



Les Hautes Maisons



La Brosse, Bois-Feuillard, les Vignerons



L'Avis

Les villages structurants

A l'est du bourg, des villages fortement urbanisés s'étendent le long des voies secondaires (La Mardelle, La Saulnerie, Lejon) à l'entrée sud (le Bout du Pont, la Rochevieux)

Ces hameaux présentent une forte densité bâtie avec la présence de groupes d'habitat qui se sont peu à peu agglomérés avec l'implantation de constructions récentes. Le bâti est de qualité très hétérogène. La Mardelle possède une forte valeur patrimoniale du fait de l'ancienneté des constructions et de la densité du hameau, Lejon présente également des bâtiments et des corps de ferme de qualité. Cependant, l'urbanisation pavillonnaire récente à l'entrée du site tend à en altérer le caractère.



Rochevieux, Le Bout du pont



Lejon, la Tonelle

Au sud-ouest du bourg, le long de la RD 78, un autre groupe de hameaux importants se remarque (Chambon, la Beaumerie, la Mignonnerie, l'Estraque, la Péroterie). L'habitat y est assez dense, ancien bien entretenu et rénové, l'ensemble d'aspect harmonieux.



La Chaise, la Pâryère



La Mardelle, le Vignot



La Péroterie et l'Estraque



Chambon, la Mignonnerie

F/ Morphologie urbaine à l'échelle du bourg

Si MARTIZAY fait partie des communes du Parc de la Brenne les plus urbanisées, (derrière Mézières-en-Brenne, et devant Azay-le-Ferron), son urbanisation représente une occupation du sol relativement faible, les espaces artificialisés (sols, jardins, terrains à bâtir) couvrant moins de 2% du territoire. Cependant, si du point de vue quantitatif l'urbanisation est peu importante à l'échelle de la commune, la transformation des paysages liée à la banalisation de certaines constructions tend à fragiliser l'harmonie de ce territoire rural.

A MARTIZAY, le bourg est situé sur un carrefour important ; il s'est urbanisé le long du réseau de voiries départementales et communales, et sur la rive droite de la Claise. L'importance de MARTIZAY, à l'échelle de la communauté de communes, témoigne historiquement du rôle privilégié de la Claise en tant que voie d'échanges et de communication.

Le noyau villageois ancien s'est structuré autour de l'église et de deux places centrales qui se trouvent de part et d'autre du croisement des deux voies majeures de circulation, la RD 975 et la RD 18 longeant la Claise. Il s'est développé de manière concentrique ou de façon linéaire, le long des routes qui traversent le bourg.

En dehors de quelques extensions diffuses implantées au gré des opportunités foncières, l'urbanisation récente s'organise de préférence en périphérie du bourg sous forme de lotissements pavillonnaires assez denses (le Bout du Pont).

Dans son ensemble, le bourg de MARTIZAY possède une structure urbaine relativement compacte et bien constituée.



Historiquement, le tissu ancien s'est développé autour de la place de l'église en s'étirant quelque peu vers l'est. Il est implanté sur un parcellaire très resserré et se caractérise par un front bâti régulier de part et d'autre de l'ensemble des rues du bourg.



Eglise



Mairie

Des façades urbaines très composées cadrent l'espace de la voirie tandis que des espaces privés à l'arrière des parcelles sont aménagés sous forme de jardins potagers.

Dans la partie centrale, les commerces et services occupent les rez-de-chaussée. Cependant, plusieurs locaux commerciaux sont vacants dans le centre bourg. Le bâti alterne un habitat ouvrier (notamment au niveau de l'entrée sud et à l'ouest) et des maisons bourgeoises. La rue de la Poste alterne murets en pierres et façades de maisons imposantes. A l'ouest, la place enherbée du Champ de Foire offre un espace de transition entre le tissu dense et continu du centre bourg et les maisons du faubourg.

Des maisons de caractère sur un parcellaire plus lâche sont également présentes dans le faubourg. A la périphérie du bourg, des bâtiments d'habitation alternent avec des bâtiments agricoles disposés sur de grandes parcelles cultivées. Ponctuellement, un château ou une maison de maître marque une transition douce vers la campagne.



Ecole



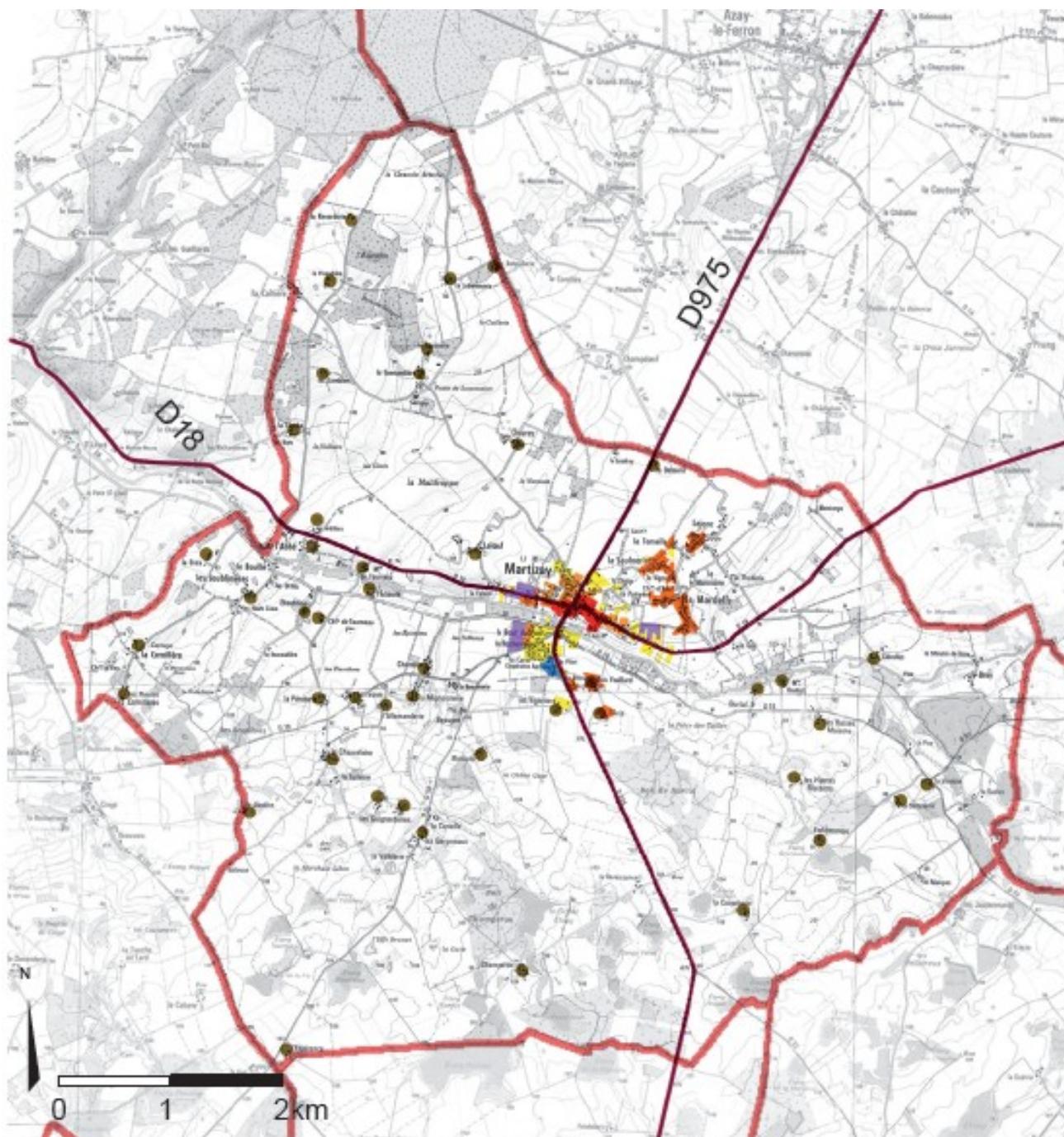
Maison du bourg



La Métiverie

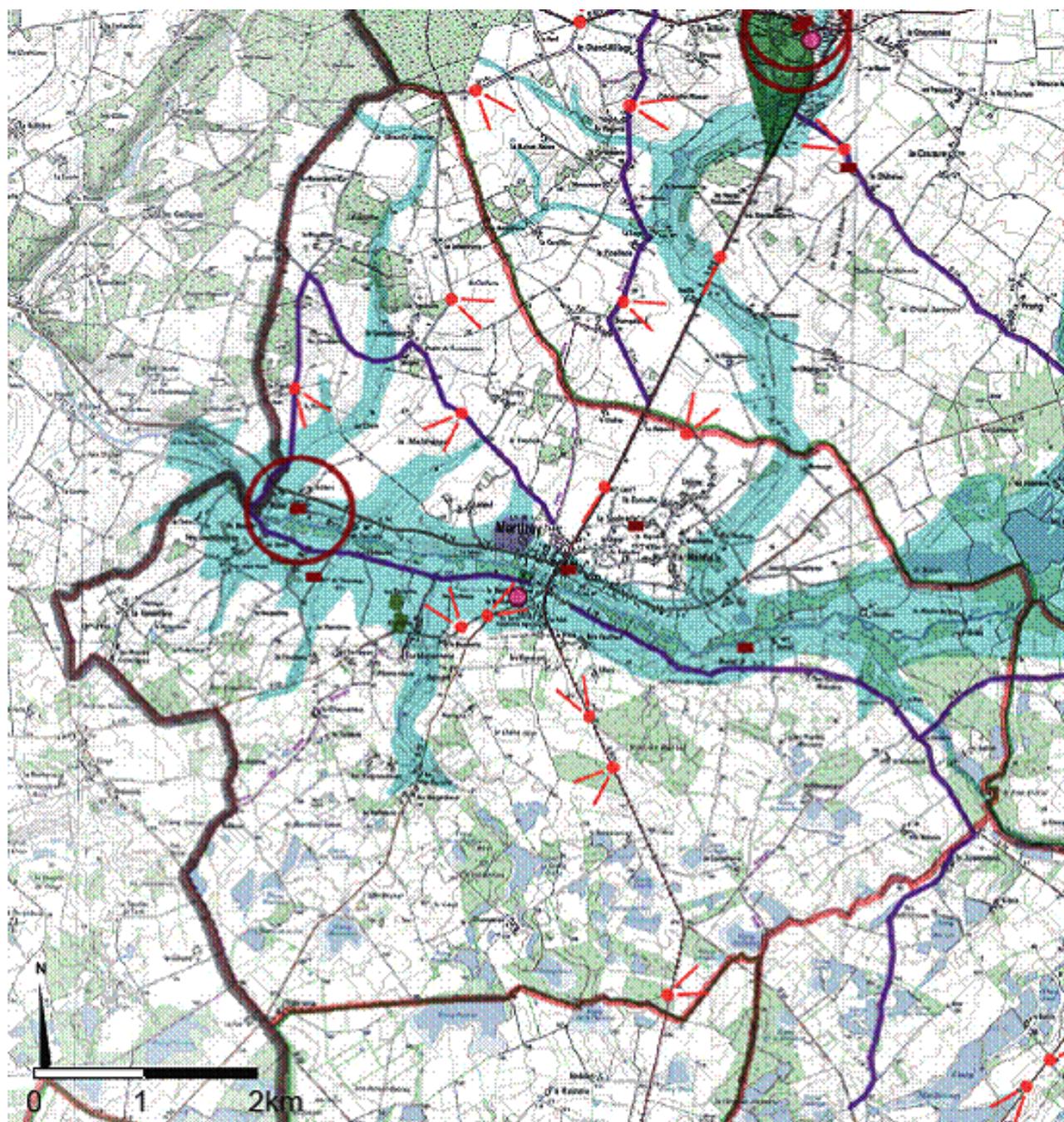


Bourg centre



STRUCTURE BÂTIE ET RÉSEAU VIAIRE

- Centre ancien (Bourg)
- Périphéries denses (Faubourgs)
- Périphéries lâches (Pavillons)
- Secteurs d'activités
- Hameaux
- Urbanisation future



PAYSAGES EMBLÉMATIQUES, ESPACES DE RÉFÉRENCES, ÉLÉMENTS DE PAYSAGES REMARQUABLES

○ Édifice protégé

■ Château et bâti ancien remarquable

◁ Point de vue remarquable

● Mare remarquable

Valley remarquable

Sites archéologiques importants

Curiosités

Route remarquable

Silhouette remarquable

ELABORATION DU PLU, CADRE LEGISLATIF

Lors de l'élaboration de son PADD et de son PLU, la commune a cherché à inscrire ses choix dans le cadre législatif de la loi SRU puis des lois Grenelle II, ALUR et de la loi d'avenir pour l'agriculture.

Loi SRU, grands principes :

- ◆ principe d'équilibre entre objectif de développement et de préservation des espaces naturels et des paysages ;
- ◆ principe de mixité urbaine et principe de mixité sociale ;
- ◆ principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces.

Loi Grenelle II, principaux objectifs :

- ◆ la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- ◆ la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- ◆ la diversité des fonctions rurales ;
- ◆ la satisfaction des besoins en matière d'activités touristiques et d'équipement commercial ;
- ◆ la mise en valeur des entrées de ville ;
- ◆ l'utilisation économe des espaces naturels ;
- ◆ la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables et l'amélioration des performances énergétiques ;
- ◆ la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité (trame verte et bleue, corridors écologiques) ;
- ◆ la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- ◆ le développement des communications électroniques ;
- ◆ la répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Loi ALUR, principes :

-Le PLU voit son contenu enrichi en matière de lutte contre l'étalement urbain.

-La loi ALUR prévoit que les SCOT et les PLU vont devoir analyser les capacités de densification et de mutation des espaces déjà urbanisés avant d'ouvrir d'autres secteurs à l'urbanisation (articles L 141-3 et L 151-4).

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture qui précise :

Les dispositions concernant les extensions des habitations existantes en zone A et N ainsi que les changements de destination des bâtiments.

Respect de la charte du Parc Naturel Régional de la Brenne :

- ⇒ être peu consommateurs d'espace, tout particulièrement par la densification du tissu urbain existant
- ⇒ préserver les sites remarquables pour leur potentiel agricole, paysager ou environnemental (identifiés lors du diagnostic) en les classant en zone A ou N;
- ⇒ être cohérent avec l'organisation de l'urbanisme à l'échelle du territoire intercommunal, (par exemple, création d'une seule zone d'activité sur l'ensemble du territoire communal).

SCOT Brenne Marche :Le SCOT Brenne Marche n'est pas encore approuvé, cependant les articles L142-1 et R142-1 du code de l'urbanisme indiquent que les PLU doivent être compatibles avec le Document d'orientations et d'objectifs du SCOT .Aussi la commune a essayé d'anticiper en adaptant son nouveau document d'urbanisme aux axes définis dans le PADD du SCOT en cours d'élaboration.

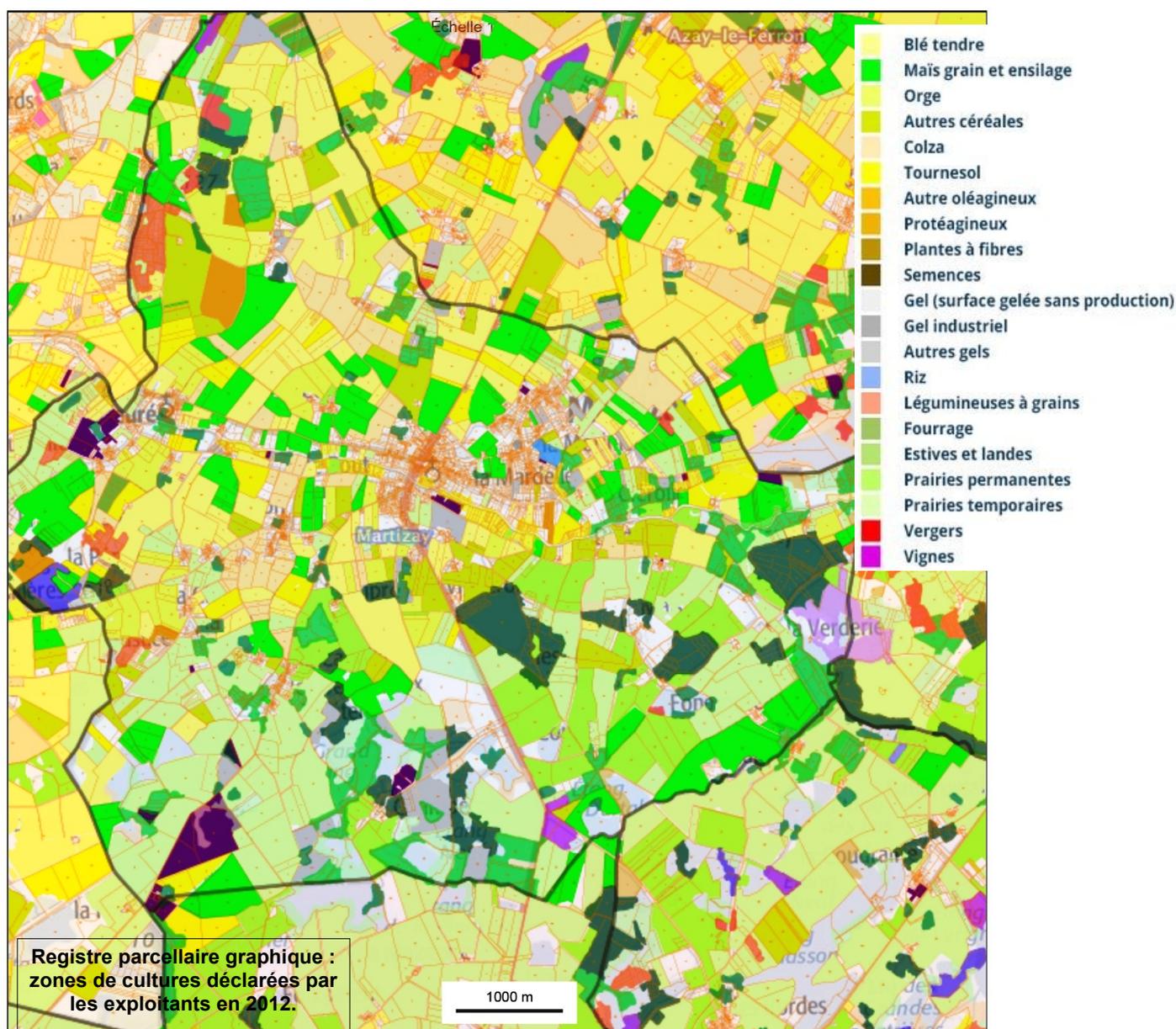
- la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi Macron) qui précise que les bâtiments d'habitation situés en zone A et N peuvent désormais faire l'objet d'extensions et d'annexes dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sous réserve que le règlement précise la zone d'implantation, et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement sont soumises à un avis simple de la CDPENAF.
- le décret du 28 décembre 2015 portant recodification du Code de l'Urbanisme et modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme.

ENJEUX, BESOINS, CHOIX RETENUS

A/ Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels, et forestiers.

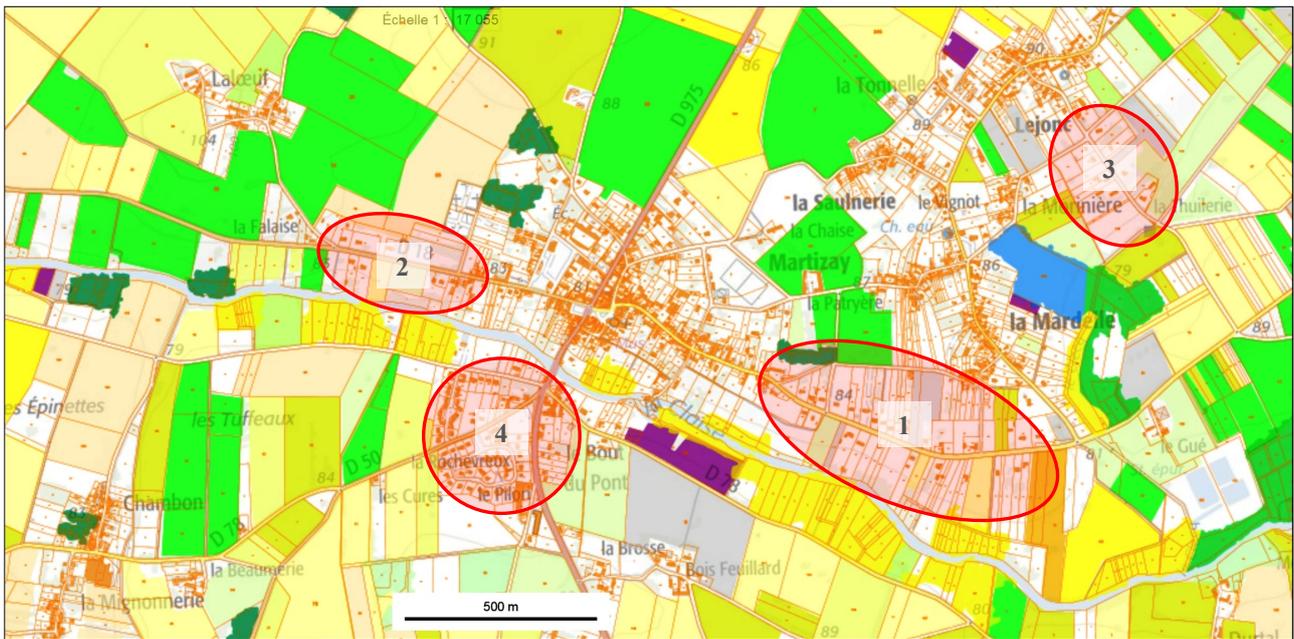
En application de la législation existante, le PLU doit présenter au sein de son rapport de présentation « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et justifier son projet d'aménagement et de développement durables « au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCOT ».

Le SCOT « Brenne Marche » est en cours d'élaboration, les objectifs sont donc fixés par le PLU.



Le registre parcellaire graphique offre une vue d'ensemble de la surface agricole exploitée.

Principales zones de déprise agricole depuis les années 70 dues aux logements



Depuis les années 70, les zones de type pavillonnaires ont été les principales consommatrices d'espace agricole le long des voies d'accès au Bourg ou à proximité des hameaux .

Un bilan rapide de la consommation de l'espace agricole peut être tiré de l'étude de ces secteurs :

1: Rue de la poste

Surface utilisée: 13Ha92

Nombre de logements créés: 23

Surface moyenne par logement: 6050 m²



2: Rue de Verdun

Surface utilisée: 3 Ha56

Nombre de logements créés : 8

Surface moyenne par logement : 4445 m²

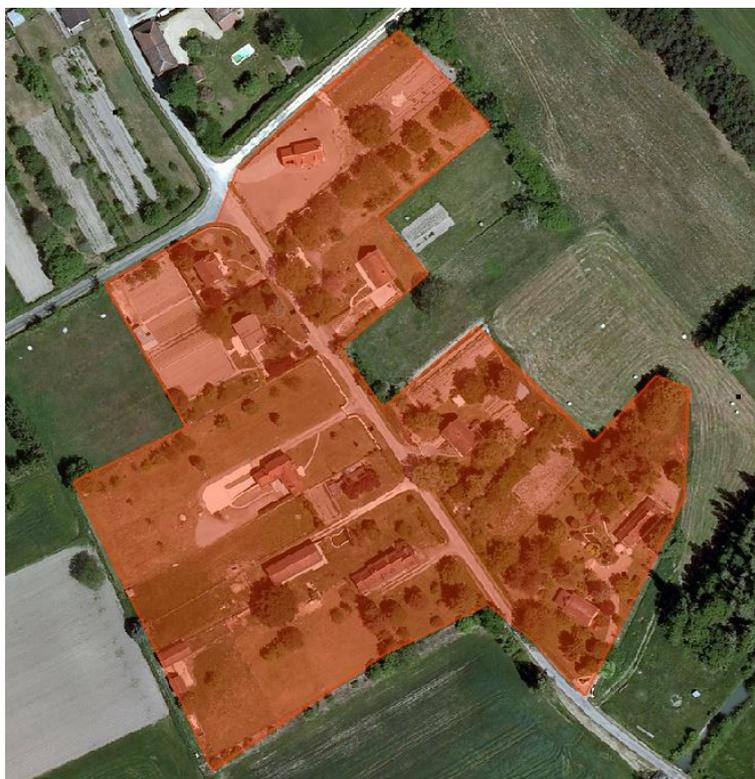


3: Rue du Moulin Neuf

Surface utilisée; 3 Ha46

Nombre de logements créés: 8

Surface moyenne par logement: 4325 m²



4: Le Bout du Pont, Rochevieux

Surface utilisée : 7 Ha 18

Nombre de logements créés: 58

Surface moyenne par logement: 1238m²**Analyse de la consommation d'espaces avec vocation d'habitat:**

Consommation totale : 28.5 Ha

Consommation moyenne par logement: 2900 m²

L'étude de ces quatre secteurs, qui ont été les principales zones de consommation d'espaces agricoles ou naturels, permet de distinguer deux types d'urbanisation :

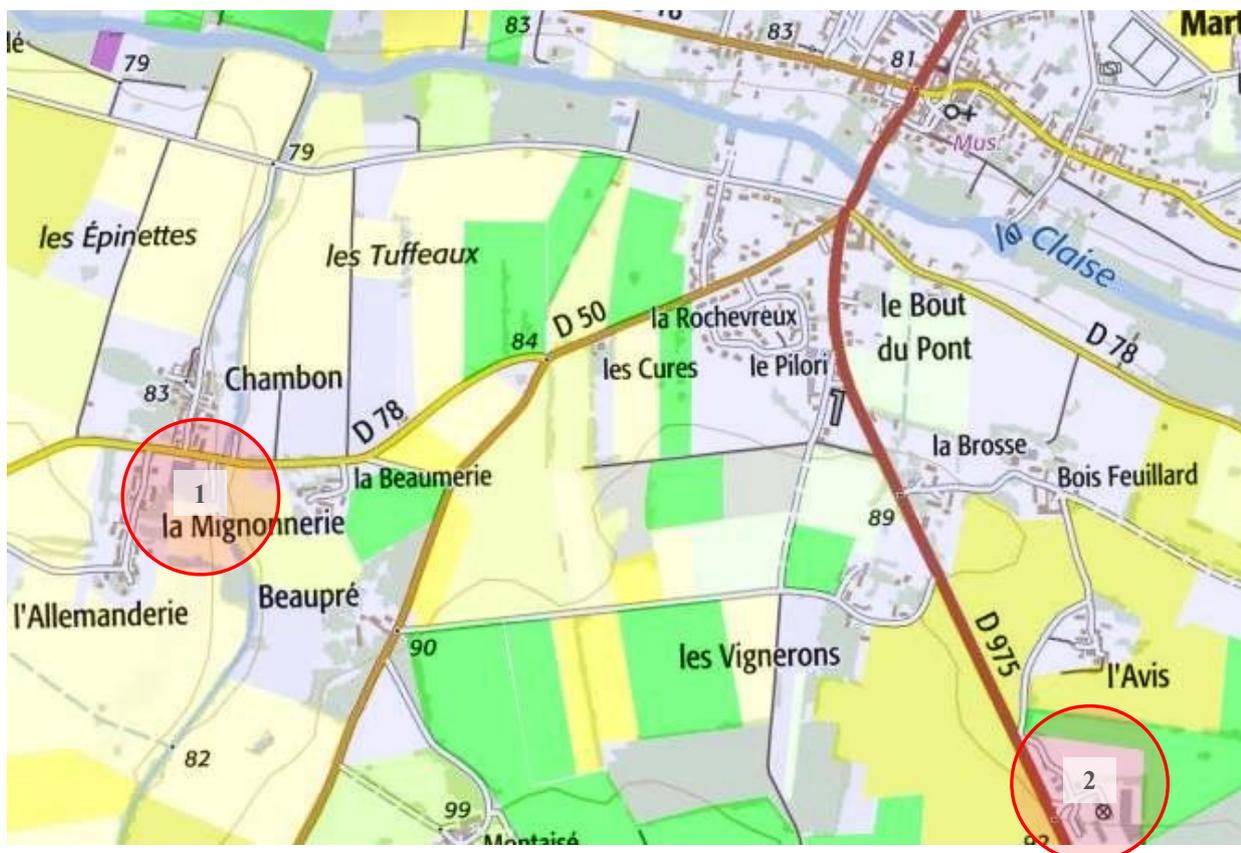
- ⇒ Une urbanisation diffuse avec une moyenne comprise entre 4500 m² et 6000 m² par logement créé sur les trois premiers secteurs situés jusqu'au 27 mars 2017 en zone NB du POS aujourd'hui caduc (*depuis géré par le RNU*). Ce qui représente une déprise agricole de 21 Ha.
- ⇒ Une urbanisation faite sous la forme de lotissements (logements sociaux) qui a consommé en moyenne 1200 m² par logement pour un total de 7 Ha 20.

En terme de densité, le rapport est donc de 1 pour 4 entre ces deux types d'urbanisation.

Objectifs de densification:

- ⇒ Réduire au maximum les zones dites d'urbanisation diffuse grandes consommatrices d'espaces agricoles et naturels. L'objectif sera de combler les dents creuses.
- ⇒ Réduire les zones à urbaniser à celle qui jouxte le lotissement de La Cure.
- ⇒ Réglementer la densification sur cette zone à travers une orientation d'aménagement programmée.
- ⇒ Avoir une consommation potentielle totale inférieure à 6 Ha pour la prochaine décennie.
- ⇒ Afin de respecter les orientations du SCOT Brenne-Marche, tendre vers une moyenne par logement neuf créé de :
 - 300 à 500 m² de terrain en milieu urbain.
 - 500 à 800 m² de terrain en milieu périurbain et dans les pôles ruraux.
 - 800 à 1100 m² de terrain en milieu rural.

Principales zones de déprise agricole depuis les années 70 dues aux zones d'activités



Deux zones d'activités ont consommé de l'espace agricole et naturel

1: La Mignonnerie

Surface : 1Ha60

Entreprise Catoire SEMI

75 emplois



2: L'Avis



Surface : 3Ha50; Taux d'occupation: 80%

Au total, la consommation d'espace pour les activités est seulement de 5,1 Ha. Les activités implantées sur ces sites génèrent une centaine d'emplois.

Elle est ici sur la zone d'Avis de 3ha 50. (contour et trame orange)

La consommation de terres agricoles et naturelle a donc été peu importante et efficace en terme d'emplois locaux.

Le taux d'occupation de ces secteurs est d'environ 80% et les espaces encore libres ne permettent pas l'implantation de nouvelles activités.

La commune souhaite poursuivre sa politique d'offre en terrains destinés aux activités

Dans le cadre défini par la communauté de communes, une extension raisonnable de la zone de l'Avis est envisagée (contour et trame rouge) . Elle garantira que la CDC et la commune soient en capacité de répondre aux opportunités d'installations d'activités créatrices d'emplois locaux.

La surface de cette extension y compris les aménagement d'ouvrage hydraulique sera d'environ 3.4 hectares.

Consommation récente de terres agricole dans les hameaux:



La Cornillère et les Hautes Cornillères

La construction récente de deux maisons d'habitation a consommé 8600 m²

Dans les autres hameaux, classés en zonage NB, La consommation d'espace représente 1 Ha

Récapitulatif:

Surface consommée dans l'extension diffuse du Bourg ancien : 26.6 Ha

Surface consommée pour les activités : 5.1 Ha

Surface consommée dans les hameaux 1.9Ha

Total de la surface de terres agricoles consommées pour l'urbanisation et les activités: 33.6 Ha.

Objectifs de densification:

- ⇒ Réduire au maximum les zones dites d'urbanisation diffuse grandes consommatrices d'espace agricole et naturel. L'objectif sera de combler les dents creuses.
- ⇒ Réduire les zones à urbaniser à celle qui jouxte le lotissement de La Cure (surface de 1 Ha 77). Réglementer la densification sur cette zone à travers une orientation d'aménagement programmée.
- ⇒ Diviser par trois le potentiel total de consommation dans le nouveau document d'urbanisme.
- ⇒ Rester dans une moyenne de 800 à 1100m² de terrain consommé par logement neuf créé.

B/ Bilan du Plan d'Occupation des Sols (POS) caduc depuis le 27 mars 2017 .

Le POS, en place du 25 septembre 1987 au 27 mars 2017, n'a pas permis de répondre aux nouveaux enjeux auxquels était confronté son territoire. La commune de MARTIZAY a voulu se doter d'un Plan Local d'Urbanisme afin de mener une réflexion globale sur un aménagement juste et économe de son territoire. En effet :

- Certaines zones U sont trop linéaires d'où une transition interminable entre l'espace urbain du bourg et la campagne environnante. Le prolongement de la rue de la Poste en est un exemple criant ; le mitage qui s'en suit nous contraint à « boucher les dents creuses » sans aucune logique d'aménagement global et avec un gaspillage de voirie et de réseaux sous la seule logique du parcellaire existant.
- Les Zones NB de l'ancien POS (aujourd'hui caduc) situées à l'écart du bourg sont restées en grande partie inopérantes . La raison en est principalement la déprise des terrains qui se trouvent être trop éloignés des commerces et services du centre bourg. Il conviendra dès lors de s'attacher à définir les nouvelles zones de hameaux en prenant en compte ce paramètre tout en préservant la qualité architecturale du patrimoine bâti existant. Par ailleurs, la profondeur des zones constructibles n'est pas ou peu étudiée et se contente de suivre le plus souvent un parcellaire cadastral sans tenir compte du choix et du parti d'aménager. L'extension de l'urbanisation du bourg et des hameaux doit être pensée en tenant compte des risques liés à l'écoulement des eaux sur les coteaux et dans la vallée de La Claise et de ses affluents.
- Il est nécessaire d'abandonner l'ancienne zone 2NA et d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, mieux situés, et répondre ainsi aux attentes des ménages désirant s'installer à MARTIZAY. La zone 2NA de l'ancien POS n'a pas répondu aux attentes des élus et de la population.

Elle est inefficace pour deux raisons essentielles :

- ⇒ La maîtrise foncière de cette zone n'étant pas assurée par la collectivité, cette zone « d'aménagement d'ensemble », n'est pas financièrement viable du fait du niveau très faible du prix du terrain à bâtir.
 - ⇒ elle n'a pas été définie dans une logique d'aménagement économe du territoire mais plus suivant un parcellaire cadastral qui ne tient pas compte de la topographie et du tissu urbain environnant.
- La linéarisation des zones constructibles établie en fonction des réseaux favorise d'une manière générale l'étalement urbain.
 - Beaucoup de hameaux restent en totalité en zone dure agricole ce qui a pour effet de favoriser ainsi la vacance et l'abandon du bâti rural ancien. Il convient d'étudier minutieusement les zones d'habitat rural dit de « pastillage » afin d'inciter à sa rénovation au travers d'une offre variée et pertinente. La municipalité souhaite mettre en place des outils de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti situé en dehors du bourg.
 - Les paysages tendent à s'ouvrir dans les secteurs où se développe la céréaliculture. L'arrachage massif des haies, observé au cours des dernières décennies, nécessite que des mesures de protection de la maille bocagère soient établies dans le respect de l'activité agricole.

C/Besoins en terme d' habitat, objectifs :

Dans le cadre de leur plan local d'urbanisme communal, l'objectif démographique que se fixe les élus de MARTIZAY de vouloir se maintenir au seuil des **1000 habitants** implique un renversement de tendance à court terme, uniquement basé sur une évolution très positive du solde migratoire sur leur territoire, solde qui doit ensuite se maintenir pour pallier une évolution du solde naturel qui restera négative tant que les effets de cette évolution positive du solde migratoire ne se feront pas sentir.

Ce challenge, commun à la plupart des collectivités situées dans cette tranche de population (+/- 1000 habitants), est, avec la mise en œuvre des documents stratégiques de planification (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), Plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUi)) une équation d'autant plus complexe qu'elle se confronte à plusieurs stratégies qui se hiérarchisent les unes par rapport aux autres dans un rapport de compatibilité.

Le SCoT Brenne Marche ayant intégré les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) ainsi que pris en compte les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional de la Brenne, est ici le document pivot qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui en servant de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement dans le respect des principes du développement durable :

- principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages,
- principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- principe de respect de l'environnement, comme les corridors écologiques.

Il doit ainsi permettre d'établir un projet de territoire qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique et les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique.

Le challenge démographique du territoire du SCoT Brenne Marche est basé sur un regain de population et se projette vers une population d'environ **33 000 habitants** à horizon 2040 : cette projection résulte de l'hypothèse d'un taux d'accroissement démographique annuel de **+ 0,3%/an**.

Au regard de cette prospective, le maintien au seuil des 1000 habitants de MARTIZAY pour 2040 paraît, a priori, parfaitement réaliste si cette évolution de 0,3%/an était linéaire et uniforme sur le territoire de projet (SCoT Brenne Marche), puisque pour MARTIZAY, sur la base de 993 habitants en 2013, l'évolution serait ainsi de 1076 habitants en 2040...ce qui est bien évidemment plus complexe, la prospective démographique étant un exercice d'autant plus difficile que la population concernée est faible.

Ainsi, sur MARTIZAY, à partir des évolutions annuelles désormais disponibles entre deux recensements (données informatives) les tendances font déjà apparaître des différences notables sur des fourchettes plus ou moins longues :

évolution constatée entre 2006 et 2017

année	population	évolution
2006	1043	
2007	1042	-1
2008	1041	-1
2009	1039	-2
2010	1045	6
2011	1028	-17
2012	1010	-18
2013	993	-17
2014	980	-13
2015	973	-7
2016	962	-11
2017	952	-10

Les douze dernières années de références démographiques (2006-2017) montrent une stabilisation de la population entre 2006 et 2010 aux alentours de 1040 habitants, puis, à partir de 2011 une chute de près de 20 personnes /an entre 2011 et 2013, puis de 10 habitants par an entre 2014 et 2017.

Cette chute démographique initiale (2011/2013) est consécutive à la dégradation cumulée des deux soldes naturel et migratoire, puis, de 2014 à 2017, à la poursuite de la dégradation du solde naturel qui est en partie compensée par la remontée d'un solde migratoire plus positif.

En effet, si le solde naturel suit des tendances en phases longues (naissance/décès), le solde migratoire suit lui des phases plus courtes liées à un contexte économique et/ou d'attractivité fluctuant ce qui apporte une nouvelle incertitude quand à l'évolution du solde naturel suivant la tranche d'âge des populations arrivantes (installation de familles jeunes et/ou installation de retraités).

L'étude démographique développée dans le présent rapport de présentation sur les chiffres complets du recensement de 2013 (993 habitants) démontrent que, dans le prolongement des tendances actuelles, la commune devrait **perdre 225 habitants à l'horizon 2040**, cette perte étant due au seul solde naturel, la diminution étant le fait du vieillissement de la population et de la pyramide des âges très défavorable qui devrait entraîner un taux de mortalité croissant.

En conséquence, seule l'augmentation du solde migratoire est susceptible d'inverser cette tendance, ce qui implique d'**accueillir 230 habitants en 30 ans** en recherchant à développer :

- ⇒ une attractivité pour des couples avec enfants ou en âge d'en avoir,
- ⇒ une offre de logement variée (locatif/accession).

Sur cette base, le solde migratoire « de rattrapage » souhaité devrait permettre d'accueillir **110 ménages de 2,1 personnes en moyenne**, ce qui implique la possibilité de disposer d'une certaine offre de logement à répartir entre le réemploi du bâti existant, la réaffectation des logements vacants exploitables et la production de nouveaux logements.

L'armature définie dans le projet d'aménagement et de développement durables du SCoT Brenne Marche (cf. carte page 7 du DOO) classe la commune de MARTIZAY :

- à l'interface géographique des deux entités majeures du territoire, celui-ci devant à la fois :
 - affirmer le rôle de centralité de LE BLANC (19 kilomètres),
 - conforter le développement du Nord du territoire autour de MEZIERES EN BRENNE (13 kilomètres),
- parmi les **sept pôles-relais de services** qui constituent l'ossature de l'ensemble du territoire BRENNE MARCHE et qui ont vocation :
 - de diffuser l'offre de services publics,
 - de constituer une gamme de commerces,
 - de proposer une offre d'accueil d'entreprises en appui de l'offre proposée par les pôles structurants (LE BLANC, MEZIERES EN BRENNE),
- entre les **deux autres pôles-relais de services** de Tournon Saint Martin (8,9 kilomètres) et Azay le Ferron (6,1 kilomètres) :
 - dans un rapport de très grande proximité avec deux intercommunalités différentes, communauté de communes Brenne Val de Creuse pour Tournon Saint-Martin (PLU en cours), communauté de communes cœur de Brenne pour Azay le Ferron,
 - en limite départementale avec l'INDRE et LOIRE où se situent d'autres pôles-relais de services comme Tournon Saint Pierre (8,3 kilomètres) ou Preuilly sur Claise (10 kilomètres),
- avec une vocation économique affirmée compte tenu du référencement de sa zone d'activités parmi les **10 zones d'activités prioritaires** du territoire BRENNE MARCHE.

La commune de MARTIZAY dispose actuellement de **deux zones d'activités** qui représentent une emprise foncière totale de 5,1 hectares :

- la première de 1,6 hectare est **occupée à 100%** par l'entreprise CATOIRE SEMI (fabrication d'outillage) qui emploie 83 salariés,
- la seconde de 3,5 hectares est **occupée à 80 %** (2,8 hectares occupés et 0,7 hectare libre) notamment par l'entreprise LCB informatique (commerce de matériel informatique),

Une extension de cette zone prioritaire est programmée (AUy) par la communauté de communes dans le cadre du présent PLU sur la base de 2 hectares environ .

Afin d'accueillir une **nouvelle population**, le territoire BRENNE MARCHE mise sur deux leviers pour répondre aux besoins :

- ⇒ le réemploi du bâti existant en réduisant la vacance et en améliorant les qualités de ce bâti existant,
- ⇒ la production de nouveaux logements .

Les évolutions structurelles prévisibles du **parc de logements** (déserrement des ménages, évolutions des parcs de logements vacants et de résidences secondaires, renouvellement du parc de logements) situent les objectifs de production de logements à une valeur de référence basse résultant de l'ambition du développement résidentiel prévu, sur la base d'une production de **2210** logements à horizon 2040 (soit près de **100 logements par an**) et déclinée par communauté de communes sur les bases suivantes :

- cœur de Brenne : **420** logements,
- Brenne Val de Creuse : **1 200** logements,
- Marche Occitane Val d'Anglin: **590** logements.

La répartition de la production des **420** logements susceptibles d'être construits sur la communauté de communes cœur de Brenne à horizon 2040 implique une recherche d'équilibre adaptée aux objectifs du SCoT Brenne Marche entre :

- la commune de MEZIERES EN BRENNE (1067 habitants en 2013) classée pôle structurant du Nord du territoire avec **5%** du poids dans la production totale de logements (**110 logements attendus**),
- les deux communes de MARTIZAY (993 habitants en 2013) et d'AZAY LE FERRON (860 habitants en 2013) classées pôles-relais de services avec **6,7 %** du poids dans la production totale de logements (**147 logements attendus**),
- les huit bourgs des communes rurales de la communauté de communes, maillons essentiels de la chaîne de proximité avec **7,2 %** du poids dans la production totale de logements (**160 logements attendus**),

Par ailleurs :

- les trois pôles de MEZIERES EN BRENNE, MARTIZAY et AZAY LE FERRON doivent produire **30 logements sociaux** (PLUS et PLAI) sur les 257 logements attendus (12%),
- les 420 logements de la communauté de communes cœur de Brenne doivent être issus pour **33% du renouvellement du bâti** (140 logements) avec 20% pour les bourgs et 13% en dehors des bourgs,
- les 420 logements de la communauté de communes cœur de Brenne doivent être issus pour **37% de la densification** (155 logements) dont 30% dans les bourgs et 7% des villages identifiés comme structurants,
- la densité minimale brute des opérations de plus de 5 logements en extension comme en densification des trois pôles de MEZIERES EN BRENNE, MARTIZAY et AZAY LE FERRON doit être au minimum de **15 logements par hectare**, et de **10 logements par hectare** pour les huit autres bourgs de la communauté de communes cœur de Brenne,
- les limites en extension des bourgs pour l'habitat est :
 - si le bourg est à même d'accueillir 30% ou plus de la production de logements en densification, de 2 hectares pour le pôle de MEZIERES EN BRENNE, de 3 hectares pour les deux pôles-relais de services de MARTIZAY et d'AZAY LE FERRON et de 5 hectares pour les huit autres bourgs de la communauté de communes cœur de Brenne,
 - si l'analyse du potentiel de densification ne permet de justifier d'aucune capacité au sein du bourg, de 4 hectares pour le pôle de MEZIERES EN BRENNE, de 6 hectares pour les deux pôles-relais de services de MARTIZAY et d'AZAY LE FERRON et de 10 hectares pour les huit autres bourgs de la communauté de communes cœur de Brenne.

L'équilibre entre les trois pôles la communauté de communes cœur de Brenne doit donc s'établir dans un rapport de subsidiarité consentie et de suppléance partagée, puisqu'en l'état actuel, les trois communes de MEZIERES EN BRENNNE, MARTIZAY et AZAY LE FERRON structurent leur urbanisation avec trois documents de PLU communaux différents.

Sur le **bilan de la période 1987/2017**, la planification réalisée sur la commune de MARTIZAY entre le POS établi en 1987 et la révision actuelle du PLU en 2017, le bilan de la consommation d'espace est très loin des objectifs de la modération aujourd'hui demandée :

- pour les **98 logements créés** durant cette période de **30 ans** il a été consommé **28,5 hectares** dont 26,6 hectares en zone urbaine et dans les villages structurants et 1,9 hectare dans les hameaux soit une moyenne de 2 900 m²/logement,
- cette répartition comprend deux entités :
 - celle des zones urbanisées sous forme de lotissement qui ont consommé 7,8 hectares pour 58 logements soit 1 238 m²/logement avec la création d'une unité urbaine forte au Bout du Pont de l'autre coté de la vallée de la Claise,
 - celle des extensions linéaires autour du bourg et celle des jonctions entre villages structurants qui ont consommé 20,94 hectares pour 39 logements soit une moyenne de 5369 m²/logement avec :
 - 8 logements rue du Moulin Neuf pour 3,46 ha soit 4325 m²/logement,
 - 8 logements rue de Verdun pour 3,56 ha soit 4445 m²/logement,
 - 23 logements rue de la Poste pour 13,92 ha soit 6050 m²/logement.

Cette consommation très importante de terres, principalement agricoles, a engendré une linéarité quasi continue entre le bourg et les villages de La Chomette, Lejon, La Tonnelle, La Saulnerie, La Mardelle, La Morinière à l'Est du Bourg et du village de La Héraudière au Nord du bourg ; c'est dans les dents creuses de ces multiples extensions que se situent l'essentiel de la densification à réaliser.

Sur la base des données statistiques disponibles sur la commune de MARTIZAY (2013), on constate un taux de résidences secondaires important (près de 1/4 du potentiel de logement) et inversement un taux de logements vacants relativement faible (moins de 10%) :

Date du relevé	2013
Nombre total de logements	724
Résidences principales	68,2%
Résidences secondaires	21,8%
Logements vacants	9,9%
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	77,7%

Il convient de noter la part importante des ménages propriétaires de leur résidence principale (près de 80%) ce qui entraîne parallèlement une diminution progressive du nombre d'occupants par résidence principale (**2,01 personnes/logement**) due au départ des jeunes adultes et au vieillissement progressif de la population (en 2017, la moyenne des 600 foyers fiscaux est de 1,6 personne par foyer fiscal).

Sur la période 2018-2048, afin d'atteindre l'objectif démographique de **1000 habitants** permettant à la commune de MARTIZAY de continuer à jouer le rôle de **pôle-relais de services** qui lui incombe dans le cadre de l'armature définie dans le projet d'aménagement et de développement durables du SCoT Brenne Marche, le conseil municipal vise l'implantation de **110 ménages de 2,1 personnes en moyenne**.

Les besoins en terme d'habitat visent trois secteurs :

1. la revitalisation du parc bâti existant : **objectif 25 % de la production de logements soit 28 logements en locatif et en accession à la propriété**,
2. la densification progressive du bourg et des villages structurants : **objectif 50% de la production de logements**, soit **55 lots en accession à la propriété**,
3. l'ouverture à l'urbanisation : **objectif 25% de la production de logements** soit **27 logements en locatif et en accession à la propriété**,

1. Concernant l'objectif de revitalisation du bâti existant : **objectif 25 % de la production de logements** soit 28 logements, deux inventaires ont été réalisés :

Un inventaire complet de la vacance du bourg et des villages structurants a été effectué par les élus en septembre 2017 concernant les 62 logements vacants sur la commune de MARTIZAY :

- 16 sont insalubres (dont un bâtiment en ruine),
- 19 sont à vendre, 8 sont habitables sans travaux, 11 nécessitent des travaux importants,
- 23 sont inoccupés, dont 8 en rénovation ou en projet de rénovation et 2 sont à louer,
- 3 sont en attente (succession en cours).

Un inventaire complet des bâtiments d'intérêt architectural susceptible de changer d'affectation pour des projets d'habitat ou d'hébergement touristique a été réalisé sur 19 unités construites pour **61 bâtiments** qui ont fait l'objet d'un étoilage sur le règlement graphique.

Soit au total 10 logements disponibles dont 2 locations, 11 logements en vente mais avec de gros travaux, 8 logements en cours de rénovation et 61 bâtiments d'intérêt patrimonial susceptibles de changement d'affectation : dans ce potentiel il paraît possible de trouver les 28 logements issus de la revitalisation du parc existant.

2. Concernant l'objectif de densification du bourg et des villages structurants : **objectif 50% de la production de logements soit 55 logements**, un inventaire complet des espaces en « dent creuse » (espace non bâti entre deux habitations) a été réalisé sur l'ensemble des zones Ua, Ub et Uh1 avec la répartition suivante :

- centre bourg **8 terrains,**
- la saulnerie et la mardelle **9 terrains,**
- rue de la Poste : **14 terrains**
- lejon **5 terrains,**
- route de verdun **2 terrains,**
- route de tournon **1 terrain,**
- Dans les hameaux et villages (Uh1) **14 terrains**

Soit 53 terrains en situation de constructibilité potentielle .

3. concernant l'ouverture à l'urbanisation : **objectif 25% de la production de logements** le projet de PLU prévoit la création d'une unique zone AU dite de la Cure sur un terrain de 1,78 hectares ; ce terrain fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP), les 1,78 hectares dévolus à l'urbanisation sont découpés en lots de 655 m² en moyenne, une extension de 1,5 ha est en réserve à l'arrière qui a été classée en zone AUi inconstructible .

La seule zone AU permet ainsi de créer **27** logements en locatif et en accession à la propriété.

Conclusion

Le rapport de compatibilité entre les objectifs du PLU de MARTIZAY et les orientations et les objectifs du SCoT Brenne Marche (DOO opposable) semble pouvoir être atteint en concertation avec les deux autres communes ayant rôle de pôle sur la communauté de communes cœur de Brenne à horizon 2040 :

- avec AZAY LE FERRON il convient de répartir les **147 logements attendus de ces** deux communes qui sont classées pôles-relais de services
- avec MEZIERES EN BRENNE et AZAY LE FERRON il convient de répartir les **30 logements sociaux** (PLUS et PLAI)
- avec l'ensemble des communes de la communauté de communes cœur de Brenne il convient de réfléchir à l'atteinte de l'objectif des **33% de logements issus du renouvellement du bâti** (140 logements) avec 20% pour les bourgs et 13% en dehors des bourgs,
- avec l'ensemble des communes de la communauté de communes cœur de Brenne il convient de réfléchir à l'atteinte de l'objectif des **37% de la densification** (155 logements) dont 30% dans les bourgs et 7% des villages identifiés comme structurants,
- au regard de l'unique zone AU dite de la Cure sur un terrain de 1,78 hectares qui fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP), les 1,78 hectares dévolus à l'urbanisation sont découpés en lots de 655 m² en moyenne : la densité minimale brute des opérations de plus de 5 logements en extension comme en densification atteint bien le minimum de **15 logements par hectare**,
- pour les limites en extension des bourgs pour l'habitat, le bourg de MARTIZAY est à même d'accueillir 30% ou plus de la production de logements en densification et de partager les 3 hectares potentiels avec la commune d'AZAY LE FERRON.

D/Besoins en termes d'activités

Le maintien de l'activité agricole est primordial pour la commune de MARTIZAY.

En 2010, le secteur agricole comptait 38 actifs à temps plein contre 46 en 2000. Les productions présentes sur le territoire sont assez diversifiées. Même si l'activité agricole diminue régulièrement depuis plusieurs années, elle semble aujourd'hui s'être stabilisée.

Le document d'urbanisme limitera la consommation d'espaces agricoles en réduisant les zones NB du POS. Il maintiendra des zones tampons entre les exploitations agricoles actuelles et l'habitat. Il favorisera l'agriculture extensive en maintenant, dans la mesure du possible, la diversité des productions locales. Il permettra la réhabilitation de bâtiments désaffectés (étoilage) et leur affectation à un autre usage que celui lié à l'activité agricole immédiate.

Les commerces et les services :

Dans le bourg de MARTIZAY, les commerces alimentaires et non alimentaires demeurent encore nombreux et sont assurés par une trentaine de personnes. L'apport d'une population nouvelle qui s'installerait dans le bourg et à proximité, favorisera leur maintien.

Le secteur de la santé et des services à la personne comprennent un cabinet d'infirmières, un médecin et un kinésithérapeute ainsi qu'une maison d'accueil rurale pour les personnes âgées (MARPA).

Le secteur tertiaire inclut également deux cabinets d'assurances, un conseiller informatique et un cabinet de conseils aux entreprises.

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements et de services pour être en mesure d'héberger de nouveaux arrivants et conforter ainsi sa population.

L'activité industrielle et l'artisanat :

Sur la zone d'activité de la Mignonnerie, l'activité industrielle liée à la fabrication d'outillage permet à plus de 70 salariés de travailler sur la commune alors que le secteur de l'artisanat opérant dans le domaine de la construction en emploie environ une cinquantaine.

Le secteur secondaire étant le principal pourvoyeur d'emplois salariés, il est essentiel pour la commune de permettre leur sauvegarde et de favoriser leur développement en permettant l'accueil de nouveaux résidents.

Un agrandissement de la zone UY de l'Avis est donc envisagé.

L'activité touristique constitue également un potentiel à développer.

Le territoire de MARTIZAY comporte de nombreux atouts : son patrimoine historique comme l'ancien prieuré de Notz et l'Eglise Saint-Etienne, son petit patrimoine local (certains éléments figurent sur le PLU, ils sont répertoriés et protégés au titre de l'article L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme), son musée archéologique, la proximité du Parc de la Haute Touche et du château d'Azay-le-Ferron... constituent quelques sorties parmi les possibilités touristiques qu'offre la commune.

Sa situation dans le Parc Naturel Régional de la Brenne permet à la commune de MARTIZAY de bénéficier du potentiel des richesses naturelles qu'offre le site.

La mise en valeur de l'espace naturel par l'extension de la zone naturelle (N) du document d'urbanisme, l'inscription des chemins de randonnée, des bois classés et des éléments boisés constituent une protection en matière environnementale.

L'activité touristique ne représente que peu d'emplois. Par l'établissement de son PLU, la commune devrait favoriser son développement.

- ⇒ **Pour la commune de MARTIZAY, le maintien de l'activité économique est fondamental. Les activités industrielles et artisanales installées sur son territoire, les exploitations agricoles, les commerces et les services présents dans le bourg ainsi que le potentiel qu'offre le tourisme, toutes ces activités ont un rôle essentiel pour la commune.**

Zone d'activité: Cohérence avec les objectifs de la C.D.C. Cœur de Brenne

La commune de MARTIZAY faisant partie de la Communauté de communes « Cœur de Brenne », l'implantation des zones d'activité est gérée au niveau intercommunal.

Pour limiter la création de ces zones qui, encore récemment, étaient systématiquement prévues dans chaque commune, les élus de la CDC ont décidé de les circonscrire en tenant compte de plusieurs facteurs pour le choix des territoires aptes à les accueillir :

- proximité des axes de communication,
- facilité de viabilisation des terrains,
- respect des zones naturelles protégées,
- réduction de la consommation de terres agricoles.

Aussi, MARTIZAY reste, avec Mézières-en-Brenne, l'une des deux seules communes qui possède la capacité d'accueil d'entreprises nouvelles.

- ⇒ **Afin de limiter les déplacements quotidiens, consommateurs de temps et d'énergie, la Communauté de Communes doit favoriser l'accueil et le développement d'activités nouvelles qui permettraient à une plus large part de la population de travailler localement. C'est pourquoi, il est indispensable pour les communes concernées d'adapter l'offre foncière à une demande qui permettrait de répondre à ces objectifs.**

De compétence communautaire, deux zones ont été retenues afin d'accueillir les activités artisanales et industrielles sur le territoire de la CDC « Cœur de Brenne ».

- ⇒ la zone des Noraies à Mézières-en-Brenne
- ⇒ La zone d'Avis à MARTIZAY.

La zone Uy de l'avis est aujourd'hui arrivée à saturation. Une extension de cette zone sera proposée dans le PLU. Cette extension respectera les préconisations du SCOT Brenne Marches

E/ Protection du patrimoine architectural

Le diagnostic territorial a souligné la qualité générale du bâti rural et des monuments historiques de la commune. En s'appuyant sur les inventaires patrimoniaux déjà réalisés par le Parc Naturel Régional de la Brenne, sur des visites de terrain, et sur la connaissance des élus, le plan local d'urbanisme met en place des zonages et des prescriptions destinés à la mise en valeur et à la sauvegarde de ce patrimoine architectural :

- ⇒ Pour les maisons d'habitation situées en zone agricole ou naturelle seule la restauration et l'extension mesurée de l'existant sont autorisées, les bâtiments repérés sur les plans peuvent changer de destination. Ces restaurations/extensions/changements de destination devront être faits en respectant les recommandations du guide pour l'entretien et la restauration de l'architecture rurale, et du guide des couleurs du bâti édités par le parc naturel régional de la Brenne. Ces guides sont annexés au PLU.
- ⇒ Dans le Bourg, le bâti patrimonial a été repéré. Un zonage urbain particulier (Ua) est délimité sur les secteurs où il est présent. Il englobe les constructions anciennes qui présentent une unité de style. Dans ce zonage, les démolitions seront soumises à permis de démolir au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme.
- ⇒ Au titre du même article, certains éléments du petit patrimoine bâti (pigeonniers, puits, fours à pain, loge de vignes, mares, etc) ont été repérés. Toute transformation de ces éléments sera soumise à autorisation préalable.

Liste des éléments protégés:

n°	Référence	Situation	
Pigeonniers			
1	PG1	Chambon	
2	PG2	La Mignonnerie	
3	PG3	La Saulnerie	
4	PG4	Notz l'Abbé	
5	PG5	Notz l'Abbé	
6	PG6	Château de Tourneau	
7	PG7	Moulin de Tourneau	
8	PG8	La Lionnerie	



Liste des éléments protégés (suite):

Petit patrimoine			
9	PP1	Notz l'Abbé	Douves et pigeonniers
10	PP2	Rue de la Saulnerie	Porche et maison
11	PP3	La Perroterie	
12	PP4	Laloeuf	
13	PP5	Laloeuf	Tourelle
14	PP6	Chauray	
15	PP7	Rue des Dames	Escalier extérieur
16	PP8	Place de l'Eglise	Escalier extérieur
17	PP9	Rue de la Poste	Escalier extérieur
18	PP10	Rue de Pousse Penille	Escalier extérieur
Puits			
19	P1	Notz l'Abbé	
20	P2	Notz l'Abbé	
21	P3	Notz l'Abbé	
22	P4	La Touche	
23	P5	Les Riots	
24	P6	La Renarderie	
25	P7	Laloeuf	
26	P8	Les Joublinières	
27	P9	Les Hauts Liaux	
28	P10	Les Joublinières	
29	P11	Les Hauts Liaux	
30	P12	La Mignonnerie	
31	P13	Champéron	
32	P14	Hautes Maisons	
33	P15	Rue du Stade	
34	P16	Rue du Stade	
35	P17	Rue de Lejonc	
36	P18	Rue du Moulin Neuf	
37	P19	Moncorps	
38	P20	Rue de la Patrière	
39	P21	Montaisé	
40	P22	Rue de la Poste	



Liste des éléments protégés (suite):

n°	Référence	Situation	
41	P23	Rue de la Poste	
42	P24	Rue de la Poste	
43	P25	Rue de Lejonc	
44	P26	Rue du Moulin Neuf	
45	P27	Rue du Moulin Neuf	
46	P28	Rue de la Patrière	
47	P29	Bray	
48	P30	Le Puy	
49	P31	Les Basses Guillaudières	
50	P32	La Ménardièrre	
51	P33	La Dubellerie	
52	P34	Rue de la Mardelle	
53	P35	Rue de la Roue	
54	P36	Rue de la Roue	
55	P37	La Renaissance	
56	P38	La Bertellerie	
57	P39	Beaupré	
58	P42	Les Jambiers	
59	P43	Les Ortils	
60	P44	Laloeuf	
61	P45	Rue de la Saulnerie	
62	P46	Rue de la Saulnerie	
63	P47	Rue de la Saulnerie	
64	P48	Rue de la Saulnerie	
65	P49	Rue de Lejonc	
66	P50	Rue de Lejonc	
67	P51	Rue de la Morinière	
68	P52	Rue du Moulin Neuf	
69	P53	Moncorps	
Fours			
70	F1	Les Riots	
71	F2	Les Joublinières	
72	F3	L'Étourneau	
73	F4	La Mignonnerie	
74	F5	Rue de Lejonc	
75	F6	Bray	
76	F7	Rue du Moulin Neuf	
77	F8	Chauray	
78	F9	Les Jambiers	
79	F10	La Mignonnerie	
80	F11	Notz l'Abbé	
81	F12	Rue de la Mardelle	
82	F13	L'Espérance	
83	F14	Rue de la Patrière	
84	F15	Le Puy	
85	F16	Rue du Moulin Neuf	
86	F17	La Ménardièrre	

Liste des éléments protégés (suite):

n°	Référence	Situation	
Mares			
87	M1	La Renarderie	
88	M2	Sérigny	
89	M3	Les Jambiers	
90	M4	La Coupèterie	
91	M5	La Bertellerie	
92	M6	La Tuilerie	
93	M7	Montaisé	
Cabanes			
94	C1	Les Cures	Cabane de vigne
95	C2	Les Longérons	Ecurie
96	C3	Tuffeaux de la Vie	Cabane de vigne
97	C4	Les Clairs	Cabane de vigne
98	C5	Cave de Laloeuf	Cabane de jardin
99	C6	Les Hautes Guillaudières	Cabane de vigne



Les Longérons

F/Le PADD

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de MARTIZAY résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en prenant en compte les composantes identitaires du territoire la volonté politique de promouvoir un développement et un aménagement solidaire et durable.

Les actions définies dans le PADD:

⇒ **Accueillir de nouveaux habitants**

Le diagnostic territorial fait le constat du vieillissement de la population et du départ des jeunes.

Il est possible de limiter ce phénomène par les moyens suivants :

- Enrayer la perte de population et renforcer l'attractivité de la commune en optimisant les équipements et les services,
- Proposer une offre foncière variée et poursuivre la diversification résidentielle.
-

⇒ **Renforcer l'attractivité du centre-bourg et dynamiser l'économie locale**

Actuellement, les accessions à la propriété s'orientent davantage vers du logement neuf, alors qu'il existe de nombreux logements anciens et vacants.

Il est essentiel de :

- Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien en favorisant des opérations de réhabilitation et de mise en valeur du bâti,
- Agir contre la vacance des locaux commerciaux et des logements,
- Développer la zone d'activité artisanale afin d'enrayer l'affaiblissement du secteur des entreprises, lié à l'absence de repreneurs.

L'activité agricole, quoique bien présente, reste fragile, il est primordial de :

- Favoriser son maintien en considérant les perspectives d'évolution des exploitations et en prenant en compte le principe de « réciprocité »,
- Contrôler les possibilités d'urbanisation en milieu rural sur les terres agricoles.
-

⇒ **Maîtriser les extensions urbaines et valoriser l'architecture locale**

- Proscrire l'urbanisation le long des axes routiers principaux afin d'éviter la formation de franges urbaines déstructurées (comme à Cave-de-Laloeuf, la Morinière et à Boiraingon),
- Prévoir de nouvelles zones à urbaniser en continuité de l'urbanisation existante afin de favoriser les déplacements piétonniers.
- Hiérarchiser l'enchaînement Bourg / Campagne en établissant une interface moins brutale entre l'urbain et le rural, l'habitat traditionnel et l'habitat contemporain,
- Favoriser l'insertion de la zone d'activité dans son paysage environnant,
- Limiter l'urbanisation linéaire aux abords des hameaux déjà développés (la Mardelle et Lejon, par exemple).

⇒ Mettre en valeur le potentiel touristique du territoire

L'activité touristique est l'une des caractéristiques qui fait la force de la région laquelle bénéficie de la présence du PNR.

La commune de MARTIZAY s'efforcera de :

- Favoriser une réappropriation des bords de Claise par la valorisation des activités de loisirs liées à l'eau (pêche, canoë, ...),
- Appuyer le développement touristique local sur la valorisation de l'architecture ancienne du bourg et du patrimoine bâti communal (Prieuré de Notz l'Abbé, Château de Tourneau, ferme de la Patryère, de la Mignonnerie, manoir de Sérigny , manoir de Durtal, etc...),
- Poursuivre les opérations d'embellissement et d'accessibilité des espaces publics situés à proximité immédiate du centre bourg.

⇒ Sauvegarder et valoriser les ressources naturelles du territoire

- Restaurer la ripisylve dégradée sur les ruisseaux et lutter contre les espèces envahissantes,
- Limiter la plantation des peupleraies qui ferment le paysage et contribuent à déstabiliser les berges des cours d'eau,
- Valoriser et entretenir les trames de noyers, ainsi que le verger conservatoire,
- Sauvegarder les prairies humides qui tendent à régresser ces dernières années au profit des boisements.

⇒ Préserver l'identité paysagère locale

- Préserver les points de vue intéressants, notamment sur la vallée de la Claise,
- Maintenir des vues sur les silhouettes du bourg existantes et favoriser l'ouverture de nouvelles vues (coupes d'arbres, réglementation sur les clôtures,...).

⇒ Valoriser le cadre de vie

Pour attirer les jeunes et inverser la tendance de dépopulation, le document d'urbanisme contribue à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour :

- Conforter les équipements, les services et optimiser leur fréquentation,
- Valoriser et maintenir l'offre culturelle et associative,
- Améliorer le fonctionnement urbain à l'échelle du bourg et les liaisons inter-quartiers : le Bourg / Lejon, le Bourg / Le Bout du Pont (liaisons piétonnes, requalification des espaces publics, gestion des stationnements et des circulations automobiles).

TRADUCTION EN TERMES DE ZONAGE REGLEMENTATION

Les zones du PLU ont été définies de manière à assurer un juste équilibre entre la protection du centre du bourg, les exigences du développement de l'urbanisation et les nécessités d'une protection et d'une gestion économe des espaces naturels.

A/ La zone urbaine U

La zone urbaine U correspond à une zone urbaine d'habitat, de services, de commerces, d'équipements et d'activités où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour subvenir aux besoins des constructions existantes et celles à venir.

Elle correspond aux secteurs agglomérés de la commune et concerne le bourg de MARTIZAY, les villages et hameaux.

La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles, car aucune construction située en zone U n'excède ce nombre de niveaux. La municipalité souhaite préserver l'harmonie générale des espaces bâtis. Seuls les bâtiments qui présenteraient un caractère d'utilité publique pourraient éventuellement déroger à cette règle de hauteur.

L'article U11 met l'accent sur des prescriptions architecturales qui ont pour objectif de favoriser une bonne intégration des constructions nouvelles ou restaurées dans le tissu existant.

Concernant la volumétrie des habitations principales, une pente de toit au moins égale à 36° est exigée car des pentes inférieures sont aujourd'hui absentes à MARTIZAY. Une dérogation à cette règle sera toutefois possible à condition que les proportions et volumes des constructions et extensions nouvelles créées soit en harmonie avec le bâti environnant.

De même, il est rappelé que les matériaux traditionnellement employés dans la région sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle. Les toitures en fibrociment sont interdites pour des raisons esthétiques. Toutefois, des matériaux de substitution peuvent être employés tels que des ardoises reconstituées ou des tuiles à condition qu'elles soient de ton rouge/brun flammé.

La municipalité souhaite que les clôtures soient en harmonie avec l'environnement extérieur. C'est pourquoi, les murs et murets construits en parpaings doivent être enduits afin qu'ils aient un aspect fini.

Une attention toute particulière est portée à la préservation et la mise en valeur des paysages des zones urbanisées de la commune. Par conséquent, les haies (notamment celles utilisées comme clôture) doivent être de type champêtre et être constituées d'arbres et d'arbustes choisis parmi les essences locales listées en annexe du règlement.

Cette zone comprend sept (7) sous-secteurs: Ua, Ub, Uh1, Uh2, Uj, Ul et Uy.

Le Sous secteur Ua

Il correspond aux zones d'habitat les plus anciennes du bourg de MARTIZAY et de certains villages et hameaux de la commune (La Mardelle, La Saulnerie, Lejon) caractérisés par un tissu dense.

Le bâti est souvent implanté sur au moins une limite séparative avec la façade principale en limite du domaine public.

Les maisons ont, dans leur grande majorité, une architecture traditionnelle. Les jardins, situés lorsqu'ils existent à l'arrière des fronts bâtis constituent des îlots de verdure qui aèrent le tissu urbain.



Zones Ua

Dispositions réglementaires particulières au sous-secteur Ua

Dans ce sous-secteur, l'obligation d'implanter les constructions à l'alignement (article U6) et la hauteur des bâtiments permettront de conserver l'homogénéité du front bâti qui caractérise le bourg ancien et ces villages et confèrent aux voies de circulation un véritable caractère de rue.

Une attention particulière sera portée sur l'implantation de nouvelles activités ou le développement d'activités existantes, soumises ou non à déclaration ou autorisation, qui pourraient se révéler préjudiciable pour le voisinage (habitat). Aussi, afin d'éviter des risques de conflits avec des secteurs d'habitat, tout projet de construction à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être interdit s'il peut entraîner des nuisances, des pollutions ou des risques incompatibles avec le voisinage.

Afin de protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial, toute démolition en sous-secteur Ua devra faire l'objet d'un permis de démolir.

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

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

A ce titre, il est recommandé de consulter préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la Direction Départementale du Territoire (DDT), du Conseil en Architecture en Urbanisme et en Environnement (CAUE), du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) ou du PNR de la Brenne. Pour tout projet de restauration/extension, les constructeurs devront respecter les recommandations du guide pour l'entretien et la restauration de l'architecture rurale et du guide des couleurs du bâti édités par le parc naturel régional de la Brenne. Ces guides sont annexés au PLU.

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

Sont autorisés en zone Ua :

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

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



Le Sous secteur Ub

Il correspond aux secteurs caractérisés par une urbanisation plus récente et (ou) à caractère résidentiel. Il concerne principalement des secteurs et villages situés à la périphérie immédiate du bourg où l'urbanisation pourra se poursuivre par comblement des dents creuses.

Il s'agit également d'une zone d'urbanisation plus diffuse et faiblement équipée, caractérisée par un tissu de maisons récentes qui pourra se développer sans toutefois dépasser la limite d'urbanisation actuelle.

Le sous-secteur Ub correspond enfin au bâti situé dans les hameaux, caractérisé par une urbanisation diffuse.

Le « parti pris d'aménager » retenu est donc de proposer à l'urbanisation une frange constructible depuis la limite du domaine public de 40 à 60 mètres, afin de légitimer l'existant mais surtout de proposer une implantation des constructions nouvelles sur une profondeur de 30 mètres au maximum ce qui obligera à positionner la façade du bâti entre la limite du domaine public et une vingtaine de mètres environ. Cela participera à renforcer quelque peu la perception des fronts bâtis depuis les franges extérieures des hameaux suivants :

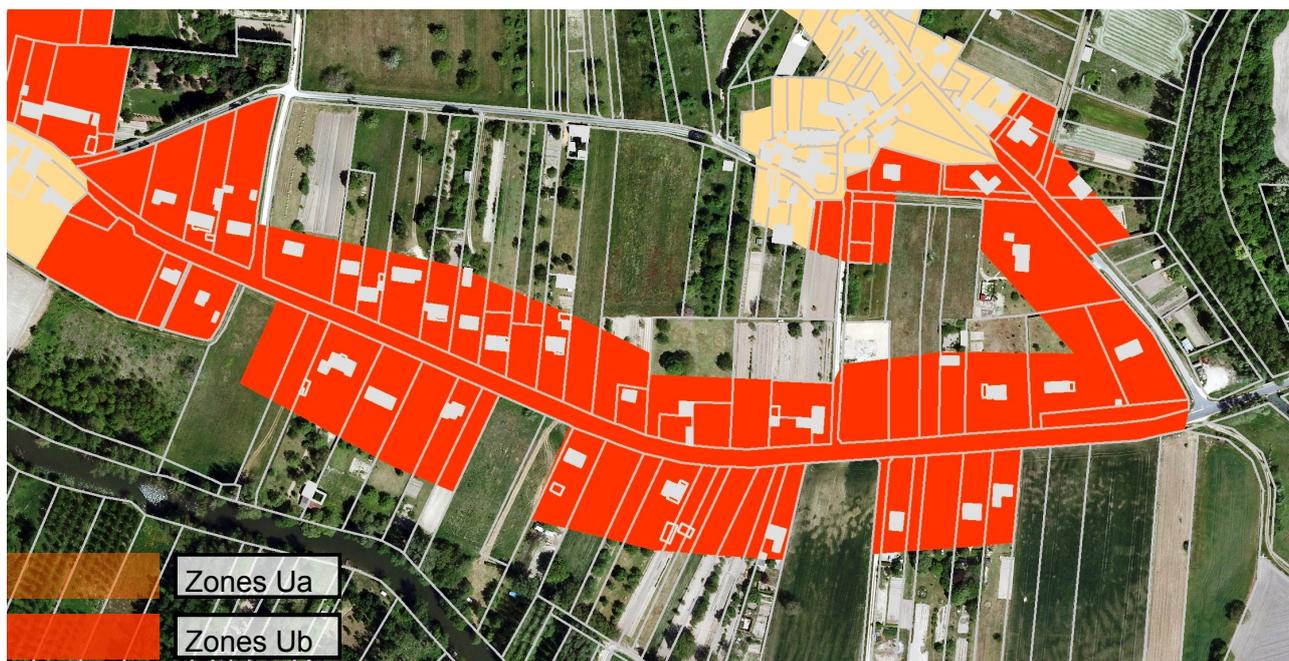
- Les parties extérieures des villages de La Mardelle, le Sablon, La Saulnerie et Lejon;
- Le prolongement de la rue de Verdun et la périphérie du Champ de Foire, de la rue du stade et de la rue Patrière, de la rue Joseph Chichery, la rue de la Poste;
- Les lotissements du Bout du Pont.

Ces secteurs ont été délimités de façon restrictive en comparaison du zonage actuel au POS, afin d'éviter tout développement anarchique conduisant à un mitage de l'espace.

Il est utile de préciser que tous ces secteurs délimités en zone Ub sont parfaitement desservis par les différents réseaux notamment au réseau collectif d'eaux usées.



- La partie non agglomérée de la rue de la Poste



Nous sommes ici dans le cas précis d'une urbanisation linéaire qui s'étire sur plus de 800 mètres de la rue de La Mardelle jusqu'à l'entrée du Bourg au niveau de la rue de la Roue.

Les constructions, pour la plupart de type pavillonnaire, sont très souvent implantées en milieu de parcelle avec un recul de la façade principale variant de 10 mètres à plus de 40 mètres. Ce type d'urbanisation est non seulement dispendieux en espace et en réseau mais il a pour inconvénient majeur de banaliser l'espace entre la zone agricole et naturelle de vallée environnante et la partie urbaine du Bourg de MARTIZAY. Le découpage parcellaire du bâti existant est celui du plan cadastral d'origine, ce qui a pour effet de présenter une alternance de façades de lots de réduites à très importantes, peu compatible avec une notion de rue.

De façon optimale, les espaces encore libres permettraient l'implantation **d'une douzaine de constructions** de part et d'autre de la portion concernée de la rue de la poste.

Afin de maintenir les vues vers la vallée de la Claise, certains espaces en rive sud de la rue de la poste doivent rester en terre agricole.

C'est donc pour cette raison, en termes de zonage, que des « appendices » de la zone naturelle de vallée Nv viennent ponctuellement rejoindre la rue de la poste, garantissant ainsi une préservation des vues.

La finalité de ce choix est de requalifier ce secteur pavillonnaire très diffus en une entrée de bourg plus urbaine.

Il sera nécessaire de favoriser la densification (en façade) dans cette nouvelle frange constructible en limitant sa profondeur et en incitant à utiliser la totalité de la façade disponible.

Ce secteur est desservi par un assainissement collectif des eaux usées sur la totalité de son linéaire.

Le règlement de la zone Ub rappellera l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées.

•La périphérie Nord Est du bourg : de la RD 975 à la rue de la Poste

Cette zone est traversée par les rues du stade et de la Patrière. Elle correspond à une zone d'habitat résidentiel diffus desservie par tous les réseaux notamment le réseau collectif d'eaux usées. Elle est située à quelques encablures du centre bourg, de ses commerces et services.

Il convient de faciliter au travers du PLU une densification de l'habitat de façon à donner une « épaisseur » et une continuité au tissu urbain à proximité immédiate du centre.

Les voies publiques existantes favoriseront grandement les déplacements piétons.

Le périmètre constructible inclut seulement l'enveloppe bâtie existante afin de freiner l'urbanisation linéaire et l'étalement urbain sur les milieux prairiaux et agricoles alentours.

Afin de favoriser la densification du bâti, but ici recherché, et étant donné la forme du parcellaire existant, les découpages de type « drapeau » y seront possibles.

Le nouveau bâti sera de préférence implanté sur au moins une limite séparative avec la façade principale si possible en limite du domaine public.

Ces dispositions participeront non seulement à une gestion économe des espaces naturels mais surtout à une meilleure rentabilité des réseaux et voiries existants.

Un potentiel de densification par **quatre ou cinq constructions** existe sur ce secteur

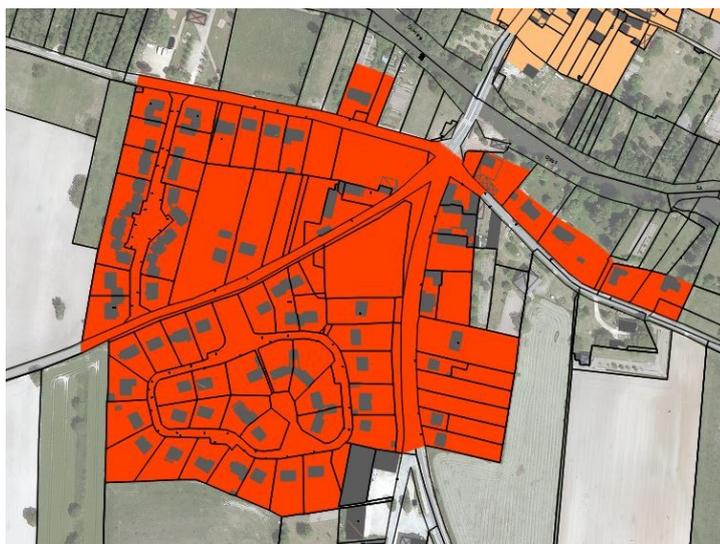


•Le Bout du Pont

A l'exception d'un terrain libre situé en zone agglomérée en bordure Est de la RD 975, tous les terrains compris dans le périmètre de la zone Ub sont aujourd'hui construits.

Le périmètre constructible n'inclut là aussi que l'enveloppe du bâti existant.

Les choix énoncés au travers du PADD étant de recentrer l'urbanisation sur le centre Bourg justifient ce périmètre volontairement restrictif.



- **La rue de Verdun depuis la place du champ de foire au chemin de Laloef**

A l'entrée Ouest du bourg de MARTIZAY, l'urbanisation y a été similaire à celle de la rue de la Poste précédemment étudiée.

Elle perd très tôt, au niveau du champ de foire, son caractère urbain de par un habitat de plus en plus diffus et, de façon plus évidente, au fur et à mesure où nous nous éloignons du Bourg.

Cette zone est desservie par un réseau d'assainissement collectif jusqu'à l'embranchement de la rue du cimetière.

Au-delà, les terrains concernés par la zone Ub ont fait ou feront l'objet d'un assainissement autonome.

Il est à noter que l'aptitude à l'assainissement autonome varie de moyen dans sa première partie: De bon de part et d'autre de l'embranchement de la route de Laloef à faible au-delà de la partie déjà urbanisée.

Il conviendra là aussi de limiter la profondeur de la zone constructible pour que cette entrée de ville s'identifie en tant que telle par une perception plus urbaine depuis la rue de Verdun.

La zone Ub se limite à l'enveloppe bâtie existante afin de freiner l'urbanisation linéaire et l'étalement urbain sur les milieux prairiaux et agricoles alentours et éviter une extension de la zone sur des terrains peu propices à l'assainissement autonome.

Ce secteur offre donc un potentiel de **deux ou trois constructions**.



- **Village de Lejon**

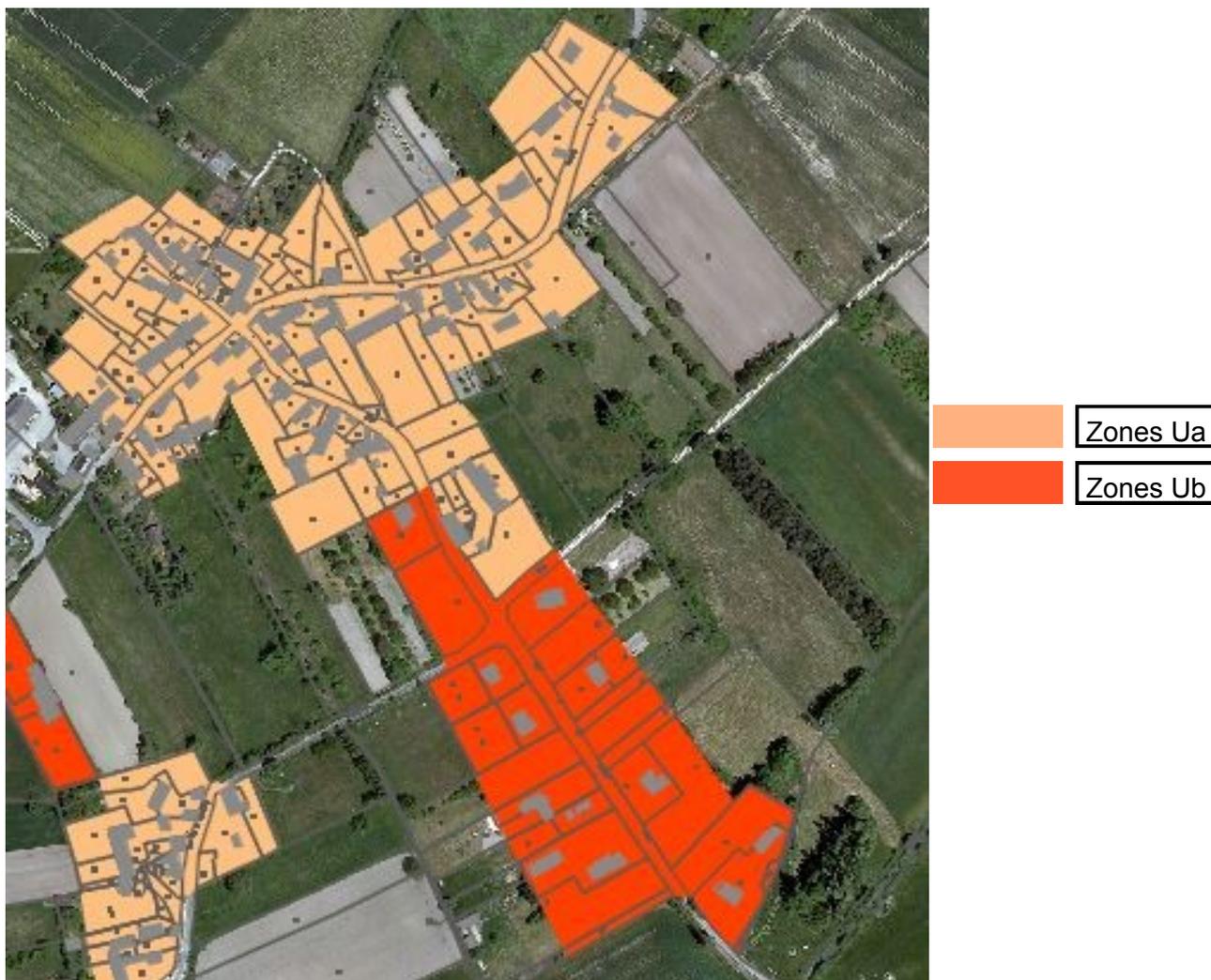
Situées en continuité du village historique de Lejon, les extensions récentes se caractérisent par un habitat résidentiel diffus sur un principe que l'on retrouve aux abords de toutes les parties urbanisées du bourg et de ses environs : un noyau ancien d'habitat dense qui s'étire par une urbanisation plus récente le long des axes principaux, suivant une logique de réseaux et de parcelles cadastrales.

En grande partie desservi par un réseau d'assainissement collectif, il s'agit de conserver une trame et une densité de bâti cohérents avec l'existant.

En règle générale, les terrains sont ici de grande taille du fait de la typologie d'origine du parcellement cadastral.

Dans un souci de préservation des caractéristiques champêtres du secteur, la profondeur de la zone constructible a largement été réduite comparé au zonage du POS. Il s'agit de favoriser une implantation du bâti la moins éloignée possible de la limite du domaine public afin de renforcer la rue de village. Les jardins qui y seront rattachés s'étendront pour la plupart jusqu'aux terres agricoles et aux prairies environnantes, assurant ainsi une transition plus douce avec les zones naturelles.

Quoique relativement prisé, ce hameau n'a pas vocation à s'étendre. En l'état actuel, il offre un nombre suffisant de terrains constructibles dans les dents creuses et les jardins. **Trois ou quatre habitations** supplémentaires pourraient y être construites.



- **Zone Ub de La Saulnerie**

Le POS de la commune avait donné une constructibilité très large, notamment dans sa profondeur, à tout ce secteur situé en bordure de la route reliant les villages de La Mardelle et de Lejon.



Aujourd'hui volontairement réduite à une cinquantaine de mètres de profondeur, la zone de constructibilité se limite aux parcelles déjà construites, en y englobant deux dents creuses.

Un **potentiel de deux constructions** reste donc sur ce secteur

Cette zone Ub est entièrement desservie par les réseaux d'assainissement des eaux usées, d'eau potable, électricité et télécommunication.

Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Ub

Sont autorisés en zone Ub :

- les constructions à usage d'habitation;
- les restaurations, les extensions, et les annexes à ces constructions;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient d'intérêt public;
- les constructions à usage commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage;
- Les équipements d'intérêt public;
- les piscines couvertes ou non liées aux habitations existantes et leur local technique
- Pour la partie du secteur Ub située dans le périmètre de protection des captages, toute installation ou construction devra être compatible avec la réglementation de ce périmètre.;

Le sous-secteur Uj

Il correspond à quelques rares secteurs de jardins à conserver pour leur rôle de transition entre des zones urbanisées ou constructibles et la zone agricole ou naturelle.

Il est différencié du sous secteur Nj par la possibilité de construire des annexes aux habitations existantes jusqu'à 35 m² ainsi que les piscines alors que la zone Nj limite la surface au sol des annexes à 25 m² et interdit les piscines.

Dispositions réglementaires relatives aux sous-secteurs Uj



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

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

Les sous secteurs Uh,

Une des particularités de MARTIZAY, outre la qualité architecturale indéniable de son patrimoine bâti, est le très grand nombre de ses hameaux et écarts et leur dissémination à travers tout le territoire communal. Un total de **quatre-vingt-quinze lieux** sur lesquels sont érigé des habitations de tout type, ou des anciens bâtiments agricoles ont été répertoriés (les exploitations agricoles en activité n'ont pas été comptabilisées dans ce total).

Leur diversité de taille, de forme, d'emplacement, ou d'époque d'origine doit trouver une expression dans le document d'urbanisme.

Aussi, ils ont été classés en trois catégories afin de pouvoir adapter plus facilement le règlement du PLU à la particularité de chacun.

⇒ Les sous secteurs Uh1

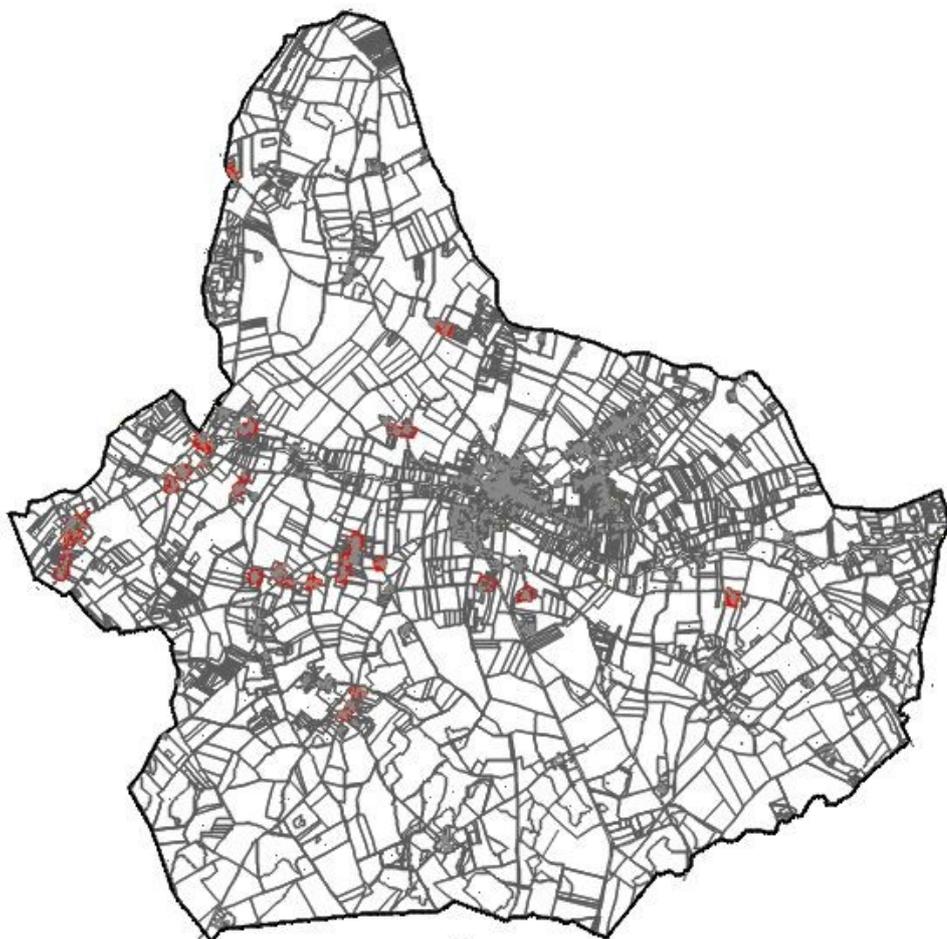
Douze hameaux ou villages ont été classés en Uh1. Leur caractéristique principale est la présence de zones bâties de type pavillonnaire, implantées en bordure immédiate du hameau ancien. La construction d'habitation y restera possible uniquement dans un objectif de densification.

⇒ Les sous secteurs Uh2

Ce sous secteur concerne dix hameaux de taille plus réduite que les précédents. Ils sont constitués d'habitat traditionnel en général bien groupé. Les constructions neuves n'y seront pas possibles, par contre le changement de destination de tous les bâtiments ainsi que les extensions y seront autorisées.

⇒ L'habitat isolé en zone agricole ou naturelle

Soixante treize lieux d'habitations isolées ont été repérés, il s'agit le plus souvent d'anciennes fermes restaurées. Cet habitat restera en zonage Agricole mais conformément à l'article L. 151-12, les bâtiments d'habitation existants pourront y faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Les sous secteurs Uh1

Dans le sous-secteur Uh1, la **construction de bâtiments neufs** est autorisée. Le règlement prévoit des « conditions de hauteur, d'implantation et de densité » permettant la compatibilité avec la vocation de la zone et la sauvegarde du paysage.

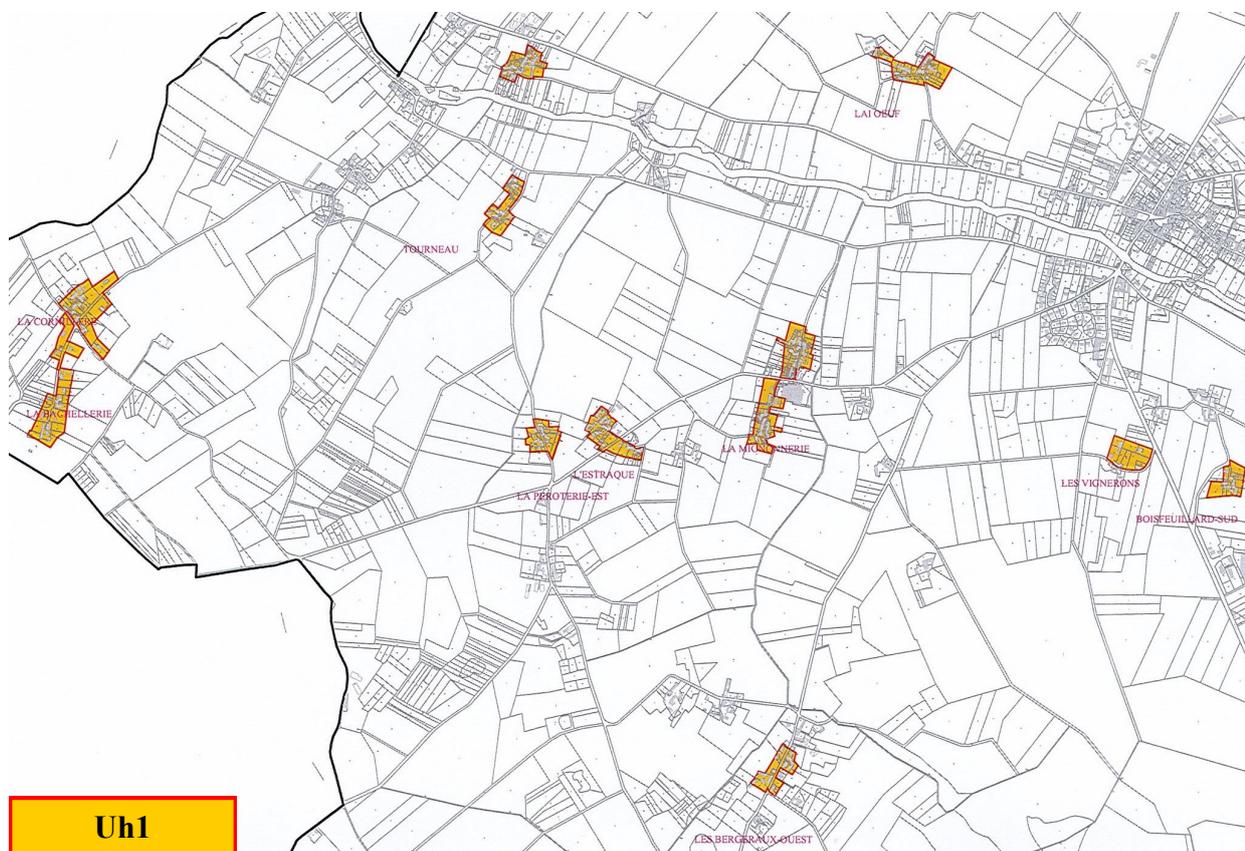
Ils sont desservie par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphone mais pas par le réseau collectif d' Eaux Usées. L'assainissement des eaux usées des constructions nouvelles sera donc effectué par des systèmes autonomes.

Ces secteurs offrent des possibilités d'implantation de nouvelles constructions de façon limitée; même si c'est souvent le parcellaire cadastral d'origine qui détermine la superficie et la forme des terrains, il conviendra d'éviter la dispersion des constructions en prenant en compte une densification de bon aloi en terme d'économie d'espaces et donc de réseau et desserte de toutes sortes.

Le potentiel de constructibilité en milieu agricole mais aussi dans les hameaux et villages au travers de l'instauration de ces sous secteurs **Uh1** a été réduit de façon significative en comparaison des possibilités du POS et plus particulièrement des zones NB .

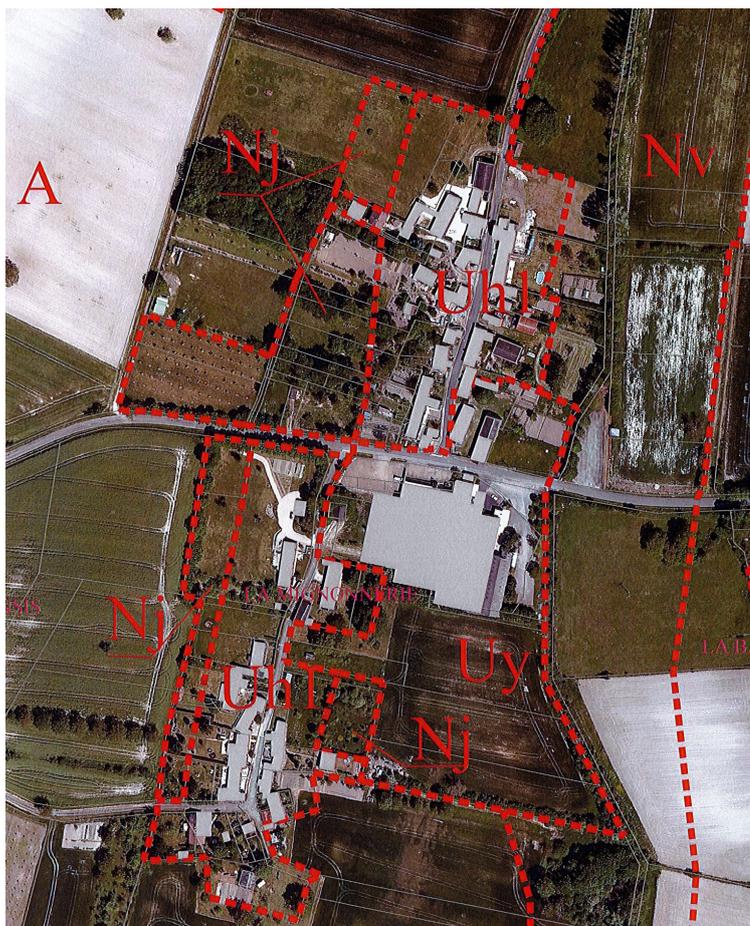
Sont ainsi concernés les hameaux de:

- **La Mignonnerie et Chambon**
- **L'Estraque et la Péroterie-est**
- **La Cornillère et la Bachellerie**
- **Les Bergereaux-Ouest**
- **Tourneau**
- **Les vignerons et Boisfeuillard sud**
- **Laloeuf**
- **Notz l'abbé**



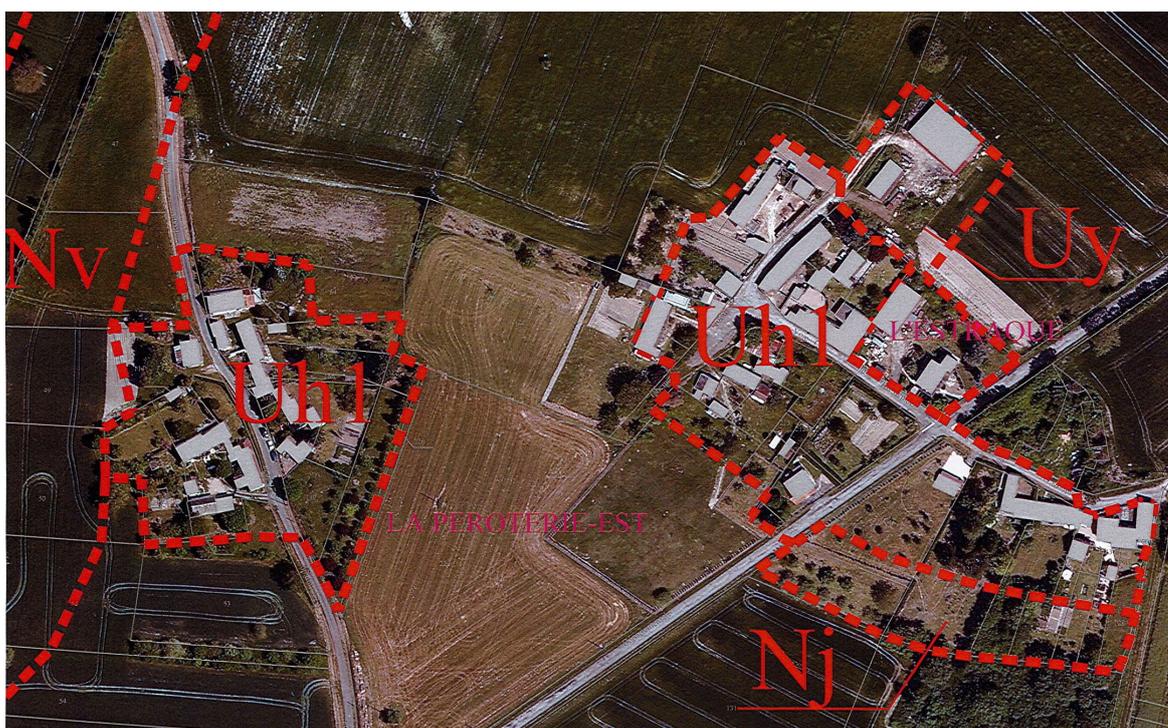
- **Le Chambon et La Mignonerie**

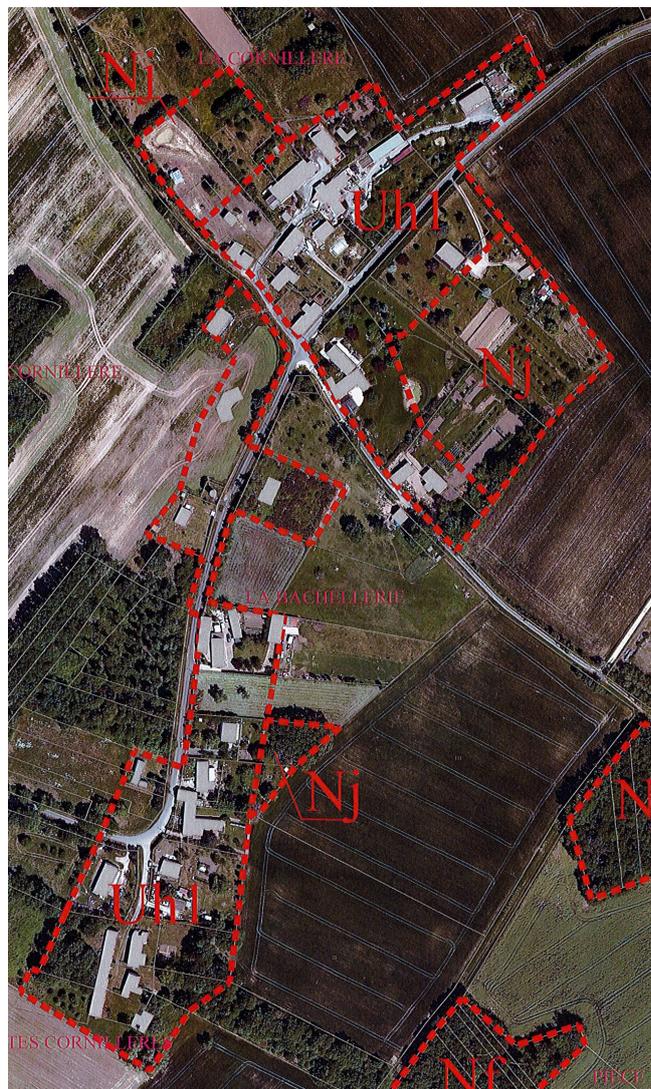
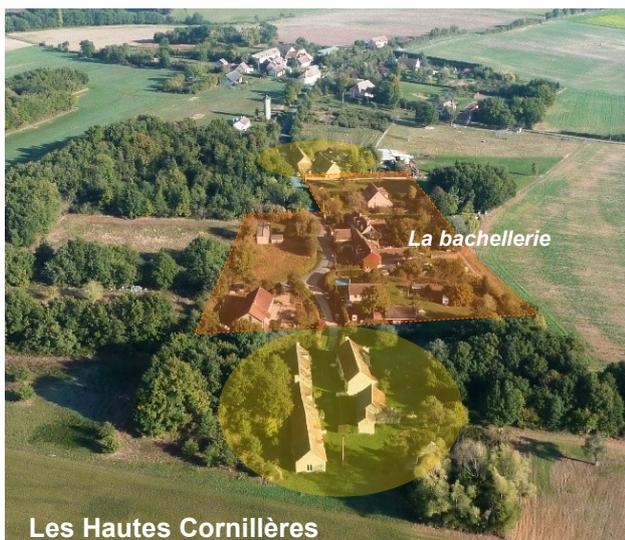
Situé à l'intersection de la RD 78 et de la route de la Mignonerie, face aux établissements CATOIRE, ce zonage Uh1 permettra la densification éventuelle des habitations sans consommation supplémentaire de l'espace agricole.



- **L'Estraque et la Péroterie-Est**

Le zonage Uh1 englobe le secteur bâti du hameau, hormis le secteur sur lequel existe une activité artisanale.



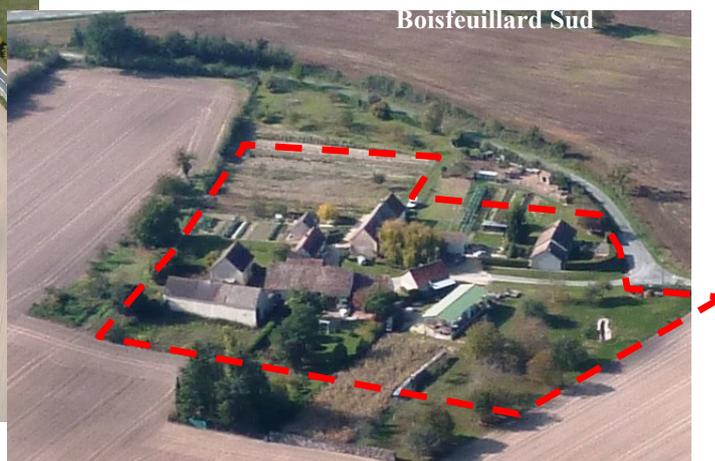
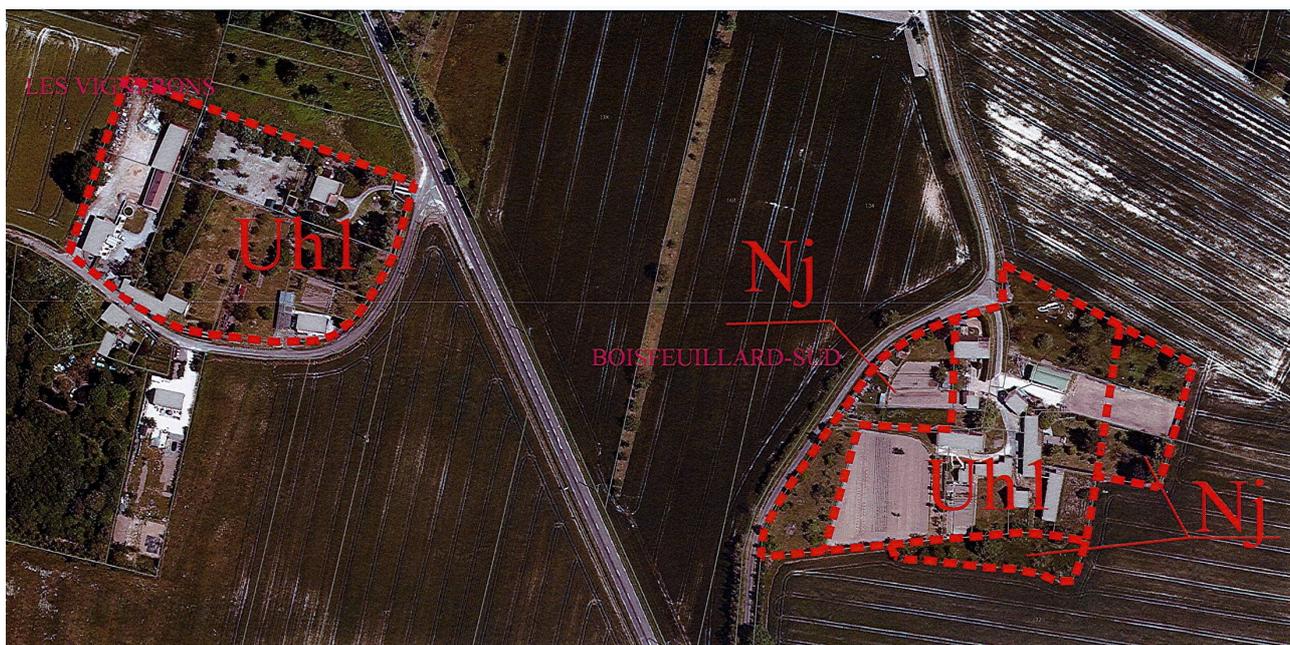


- Les hameaux « Les Vignerons », et « Boisfeuillard Sud »

Ils sont situés en bordure de la Route départementale n°975 au sud et à proximité immédiate du Bourg de MARTIZAY.

Les contours des zones Uh1 ont été définis en prenant soin de s'appuyer sur les éléments boisés existants et en les limitant aux parties de parcelles non agricoles.

Le potentiel de constructions nouvelles restera très limité puisqu'il est raisonnablement estimé à une unité pour « Les Vignerons » et à deux pour « le Boisfeuillard sud ».



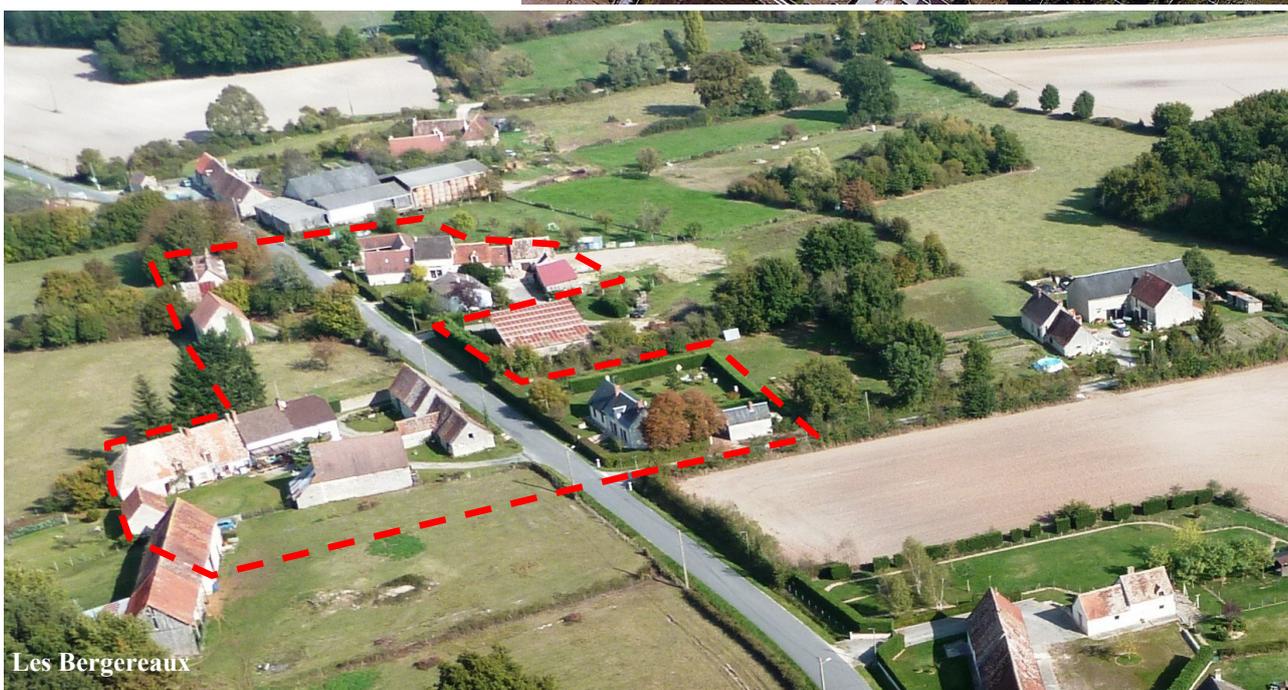
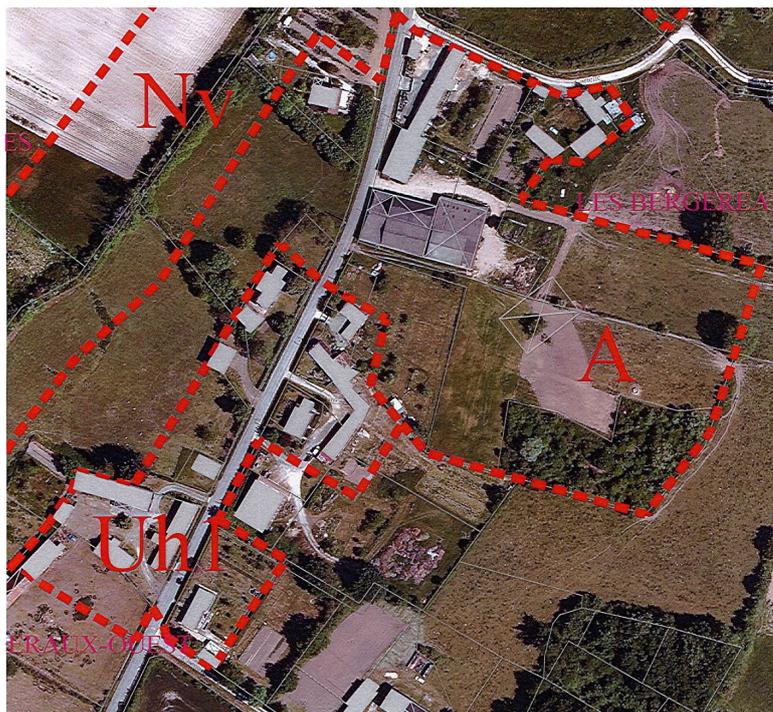
- Le hameau des « **Bergereaux** » est situé à 2,5 km à vol d'oiseau du bourg de MARTIZAY de part et d'autre de la Route Départementale n°50 menant à Tournon Saint Martin.

Quelques habitations récentes ont été implantées depuis les années 60 à proximité immédiate des ensembles bâtis organisés la plupart du temps autour d'une cour de ferme. Leur intégration dans ce tissu à l'organisation très rurale est plutôt bien réussie.

Si l'organisation en « cour fermée » ou en « U » du bâti ancien paraît difficile à reproduire du fait de l'initiative individuelle et au coup par coup des constructions à venir, il est important de limiter autant que faire ce peut la possibilité d'implantation de constructions nouvelles qui viendrait déstabiliser de façon trop importante ce fragile équilibre.

C'est pour cette raison que la zone Uh1 proposée est d'une taille nettement inférieure à celle proposée par le POS en son zonage NB.

Cette réduction du secteur implique que toute construction nouvelle participera à sa densification.



Dispositions réglementaires relatives aux sous-secteurs Uh1:

Ces sous-secteurs offriront la possibilité d'implantation de constructions nouvelles de façon limitée et ce afin d'en éviter la dispersion dans un milieu sensible tout en densifiant le bâti de ces écarts et hameaux.

Seront autorisés:

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

Les constructions nouvelles devront être implantées à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public ou à l'alignement du front bâti existant (à l'exception des chemins ruraux en bordure desquels aucun recul n'est exigé).

Afin de garder une harmonie avec le bâti ancien existant les constructions nouvelles :

- ⇒ devront au plus comprendre un rez-de-chaussée et un comble.
- ⇒ Avoir des volumes simples et présenteront des pignons symétriques.
- ⇒ Les enduits seront de ton similaire aux enduits traditionnels locaux.

D'une manière générale les matériaux utilisés et les volumes des constructions nouvelles devront rester en « bonne harmonie » avec ceux des constructions existantes.

Un examen au cas par cas sera effectué le long de toutes les routes départementales.

Il est à noter la présence d'espaces boisés sur certains secteurs : L'Estraque, Les Hautes Cornillères, Les vigneronns et Boifeuillard sud, Les Joublinières. Une demande d'autorisation de défrichement devra être déposée si le massif boisé concerné par un défrichement s'étend sur une surface égale ou supérieure à 4 Ha.

Les sous secteurs Uh2

La cartographie de ces sous-secteurs **Uh2**, a été établie en prenant en compte l'activité agricole et ce en concertation avec la profession agricole, professionnels et Chambre d'Agriculture.

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

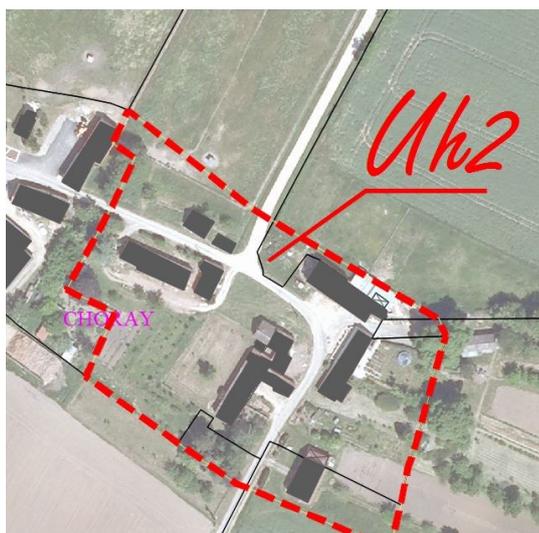
Au nombre de 10, les sous-secteurs **Uh2** correspondent aux hameaux, écarts et parties de village, constitués le plus souvent de bâtiments anciens ayant un intérêt architectural.

La commune ne veut pas autoriser de nouvelles constructions dans ces hameaux tout en y permettant le changement de destination de tous les bâtiments, les extensions, les annexes ou encore les piscines.

 Secteurs Uh2

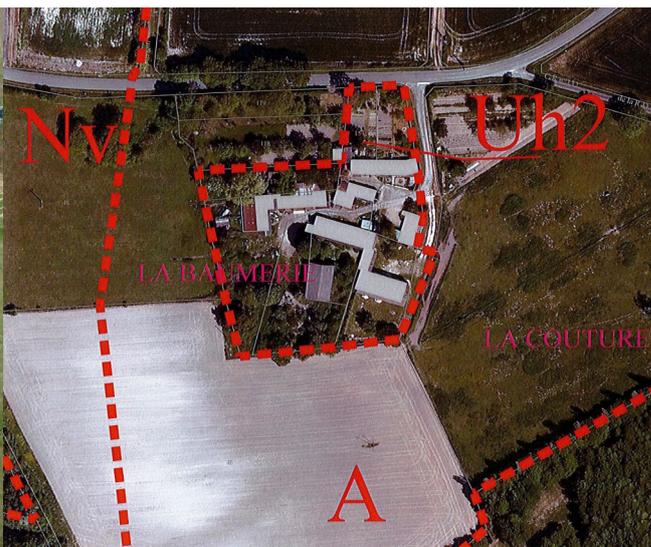
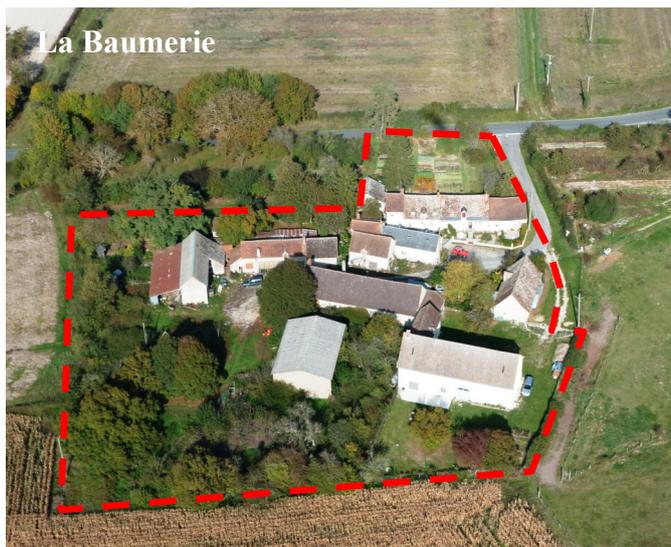


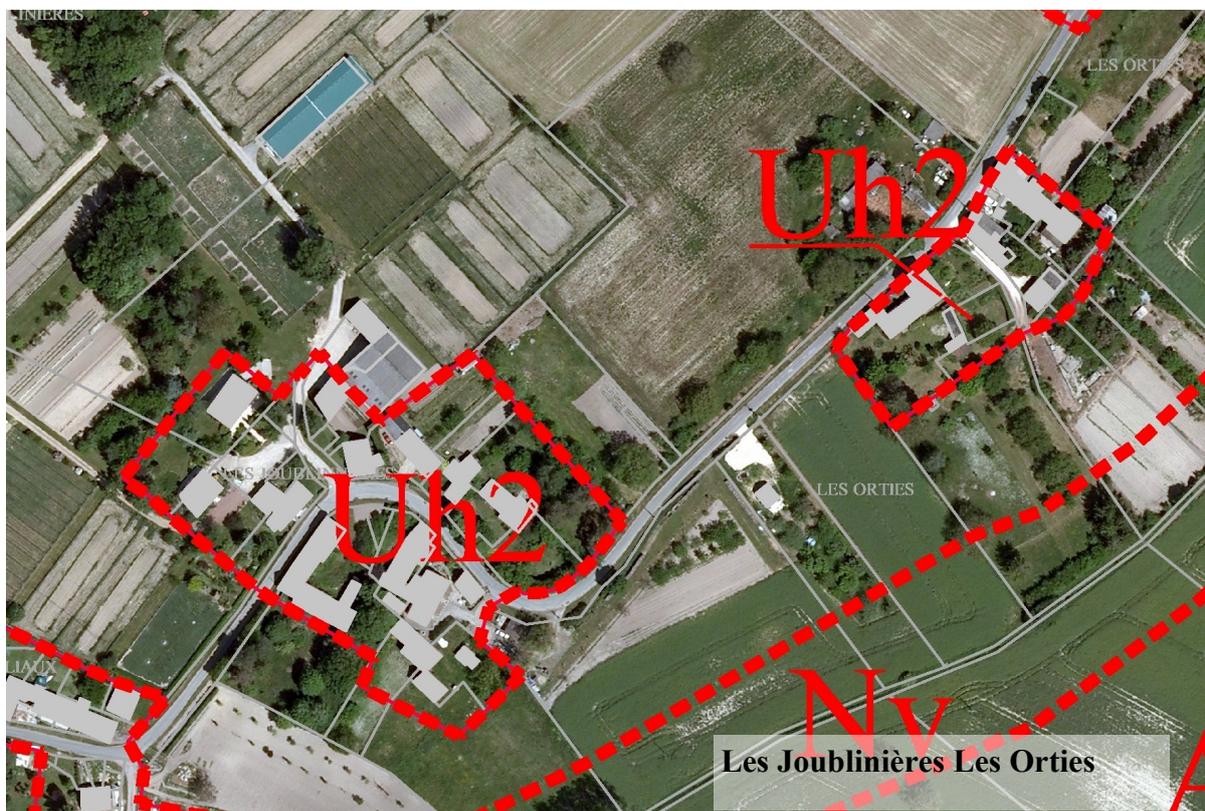
Choray



Les Basses Maisons







Dispositions réglementaires relatives aux sous-secteurs Uh2 :

Ces sous-secteurs permettent la restauration du bâti existant y compris avec changement de destination, mais n'autorisent pas la construction de nouvelles habitations à l'exception « d'extensions limitées ». En effet, les bâtiments et groupes de bâtiments concernés sont situés pour la plupart à l'écart des zones agglomérées de la commune, dans des espaces à l'identité rurale marquée. L'accueil de nouveaux habitants dans ces zones peu équipées pourrait induire des coûts supplémentaires pour la collectivité (réseaux, ramassage scolaire, etc.).

La restauration du bâti ancien et son changement d'affectation ne pourront être autorisés que si :

- ⇒ d'une part, l'état du bâti est compatible avec son objet (les démolitions / constructions neuves sont interdites, les reconstructions peuvent être soumises à l'avis d'un architecte conseil),
- ⇒ d'autre part, le projet d'extension ou des annexes respecte le caractère du bâti ancien (modénatures, matériaux), sans pour autant empêcher tout effort de créativité architecturale.
- ⇒ La hauteur des extensions ne devra excéder rez-de-chaussée plus combles et en aucun cas supérieure à la construction principale.
- ⇒ Les constructions nouvelles (extensions) doivent être implantées soit à l'alignement du domaine public soit à celui défini par le front bâti existant.

Les piscines et abris de jardins y seront autorisés sous conditions (voir règlement écrit).

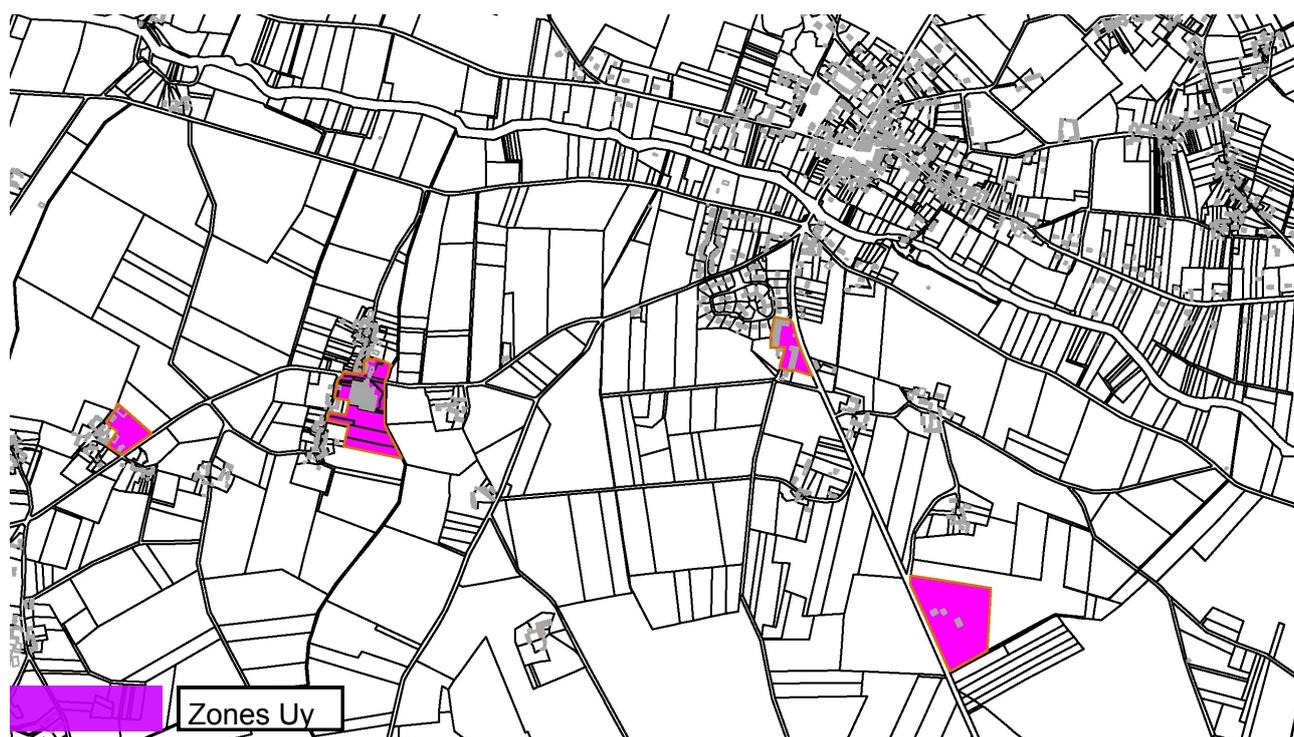
Concernant l'aspect extérieur et afin de conserver une unité et une cohérence avec les spécificités du bâti rural local, les règles seront identiques à celles de la zone Ua à savoir:

- ⇒ Les chaînes d'angle, les corniches, les encadrements de baie ainsi que tout élément de modénature d'une façade, sont conservés ou restitués dans leur état originel pour être vus;
- ⇒ Les enduits sont de teinte beige sable, similaire aux enduits traditionnels locaux et mis en œuvre au nu des pierres de taille;
- ⇒ Les baies existantes sont conservées dans leurs proportions d'origine.
- ⇒ Les menuiseries sont peintes. Les couleurs sont choisies en accord avec la typologie de l'immeuble. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits;
- ⇒ Les volets roulants sont interdits;
- ⇒ Les dispositifs techniques (climatisation, télécommunication, production d'eau chaude ...) ne sont pas visibles depuis le domaine public.

Les zones Uy

- Plusieurs sous-secteurs Uy ont été instaurés de façon à conforter et pérenniser les installations artisanales ou industrielles existantes :
 - ⇒ Le silo stockage de céréales au lieu-dit Le bout du pont
 - ⇒ L'entreprise CATOIRE à La Mignonnerie
 - ⇒ Un artisan à l'Estraque.
 - ⇒ La zone artisanale d'Intérêt communautaire de l'AVIS

L'emprise de ces sous-secteurs Uy permettra leur extension limitée.
Les nouvelles entreprises seront de préférences orientées sur la zone de l'avis.



Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Uy

Sont autorisés en zone Uy

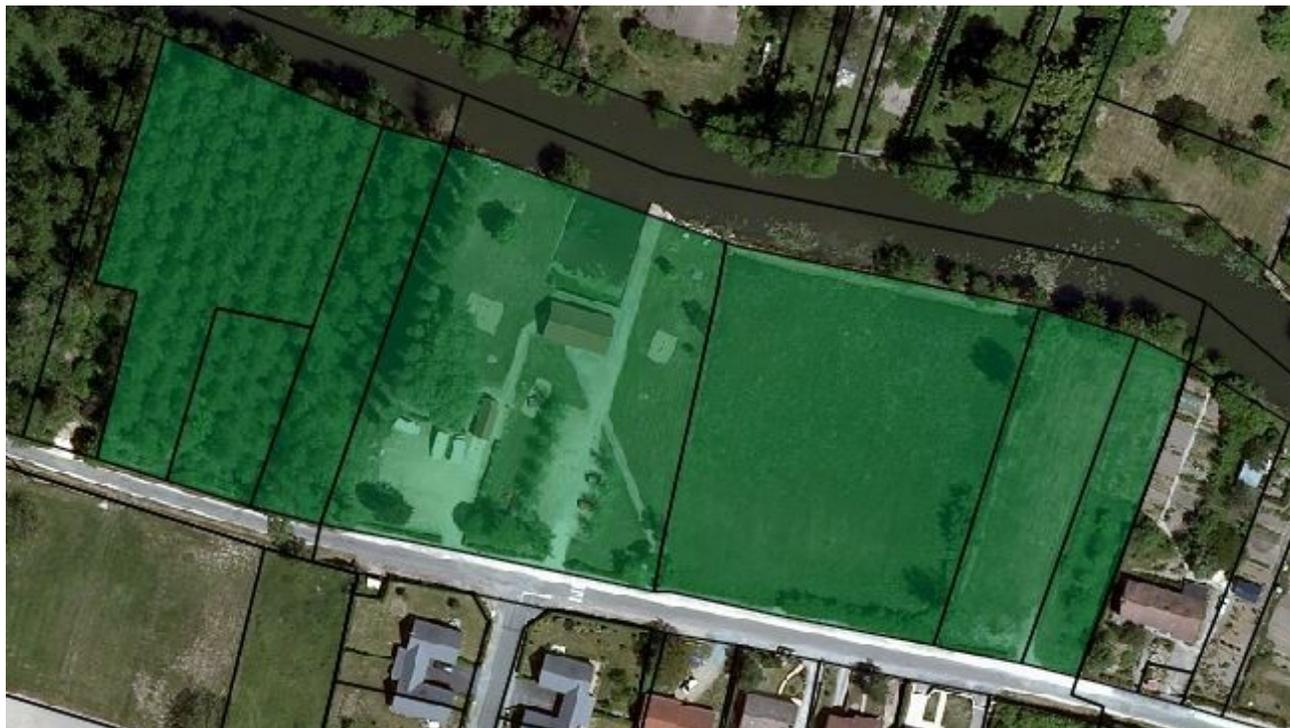
- les constructions à usage commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance, de pollution ou de risque incompatible avec le voisinage,
- les habitations, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient d'intérêt public,
- les dépôts de véhicules.

Le sous-secteur UI (Loisir)



1) La commune souhaite pouvoir développer ses équipements sportifs déjà existants.

Afin de permettre la réalisation de ces nouveaux équipements, une zone UI a été définie en agrandissement du stade et des équipements présents



2) Un aménagement de loisir sur les bords de Claise a déjà été réalisé par la commune (aire de pique-nique, halle couverte, espace aménagé pour la baignade).

La commune veut compléter cet aménagement , pour y favoriser des activités de loisirs en liaison avec la Claise (base de Kayac, pêche, etc) . Aussi une zone UI a été définie à partir de l'aménagement existant .

Dans ces deux secteurs UI, seront admis ** sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux et de ne pas porter « atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :*

- les équipements publics,
- les aménagements de surface destinés aux loisirs de plein air et sportifs,
- les installations et constructions destinées aux loisirs de plein air et sportifs,
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie,
- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.

Nota: une demande d'autorisation de défrichement devra être faite si le massif boisé concerné par un défrichement s'étend sur un surface égale ou supérieure à 4 Ha sur ce secteur. A noter qu'en cas de nécessité de défricher la parcelle, le défrichement devra être accompagné du maintien d'une bande boisée le long de la Claise pour un bon maintien des berges.

B/ Les zones à urbaniser (AU)

Destinée à permettre le développement futur de la commune, elles correspondent à une zone agricole non desservie dont l'urbanisation ne pourra être engagée que sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation).

Le projet d'aménagement AU devra être compatible avec l'orientation d'aménagement de la zone concernée.

Le sous-secteurs AU

Ce sous-secteur est destiné à accueillir de l'habitat, des services et des équipements divers.

Afin de répondre à la demande des nouveaux arrivants qui souhaitent s'installer dans la commune, cette zone d'urbanisation future à vocation d'habitat Le choix s'est porté sur le secteur « des Cures » pour des raisons financières mais aussi pour sa proximité avec la zone de loisirs en bord de Claise mais aussi d'un futur commerce alimentaire qui devrait prochainement trouver place à l'intersection de la route du Blanc et de Tournon (cercle rouge sur l'extrait de plan ci-après).

Cette opération d'aménagement nécessitera une maîtrise foncière de la commune. et a fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui autorisera la mixité entre les logements locatifs et l'accès à la propriété.

La surface de ce secteur est de 1Ha 88 (voirie comprise), la commune est déjà propriétaire de 5000 m² et en cours de négociation pour l'acquisition des parcelle 9 et 175.

Pour préserver l'avenir à très long terme, la partie restante de la parcelle 175 est classée en zone **AUi** (inconstructible) sans prévoir de règles (art. 3 à 14). Une simple procédure de modification permettra lorsque la zone AU sera complète d'ouvrir cette deuxième partie à l'urbanisation et d'en définir les règles.



L'ensemble de cette zone AU a fait l'objet d'une évaluation environnementale spécifique jointe en annexe au présent rapport de présentation.

De cette étude il en ressort entre autre que:

- ⇒ Cette zone n'est située sur aucun corridor de biodiversité.
- ⇒ Une absence totale de zone humide
- ⇒ Un très faible intérêt de la zone pour les espèces et une faible qualité des dynamiques écologiques.

Considéré comme un secteur à faible enjeu, les quelques recommandations qui devront être pris en compte lors de l'aménagement de la zone sont :

- ⇒ De conserver les fossés existants et respecter l'écoulement naturel de l'eau.
- ⇒ De créer des alignements d'arbres d'espèces indigènes.

D'un point de vue réglementaire et sous réserve sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'être desservies par les réseaux, seront admis dans la zone AU :

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

Le sous-secteurs AUy

Situé dans le prolongement de la zone d'activité d'Avis, ce sous-secteur est destiné à son agrandissement.

Plusieurs projets d'extensions des entreprises déjà présentes sur site ne peuvent se réaliser du fait de l'incompatibilité des règles d'urbanisme applicables (RNU).

De compétence communautaire, l'intégralité de l'extension située en zone AUy a fait l'objet d'une acquisition par la CDC Cœur de Brenne qui n'attend plus que l'approbation du futur PLU pour déposer un permis d'aménager permettant la viabilisation totale de la zone.

La surface de cette extension en AUy est de 2 Ha 00 environ (voirie comprise) de façon à respecter les objectifs chiffrés du SCOT Brenne Marche .

Cette opération d'aménagement a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et d'une évaluation environnementale jointe en annexe au présent rapport de présentation.

La surface de cette extension en AUy est de 2 Ha 00 environ (voirie comprise) de façon à respecter les objectifs chiffrés du SCOT Brenne Marche .



La zone située à l'arrière de la zone à aménager, considérée comme humide dans le cadre de cette évaluation, a été classée en zone naturelle (Nv) au même titre que les vallées afin de lui garantir une protection maximale.

Afin d'améliorer l'insertion paysagère de la zone perceptible depuis la RD 975 :

- ⇒ la haie située en limite nord sera protégée et renforcée ; elle sera inscrite sur les plans de zonage en EBC à protéger.
- ⇒ Les bâtiments devront respecter la charte des bâtiments agricoles notamment en ce qui concerne les couleurs et les bardages les habillant.

- ⇒ Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public (à l'exception des chemins ruraux en bordure desquels aucun recul n'est exigé).
- ⇒ Les bardages et les toitures métalliques sont de couleurs sombres et des tons mats. (Ex: Gris-Beige RAL 7006, Bleu-Gris RAL 5008, Gris Ardoise RAL 7015, Brun Rouge RAL 8012).
- ⇒ Les couleurs claires, y compris des soubassements en béton, sont interdites.
- ⇒ Les zones de stockage sont masquées par des haies d'essences locales (annexe 5) pour ne pas être visibles depuis le domaine public.

Réglementairement seront autorisés dans le sous-secteur AUy :

- ⇒ les habitations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de la zone.
- ⇒ les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient d'intérêt public.
- ⇒ les dépôts de véhicules.
- ⇒ les constructions à usage commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
- ⇒ Il n'est pas fixé de hauteur maximale. Un examen au cas par cas sera effectué en fonction des contraintes inhérentes à la destination du bâtiment projeté.

C/ La zone agricole A

Cadre réglementaire:

L'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme précise :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles .

Peuvent être autorisées, en zone A (article R151-23):

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci .*

Article L151-11:

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

Article L151-12:

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L151-13:

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

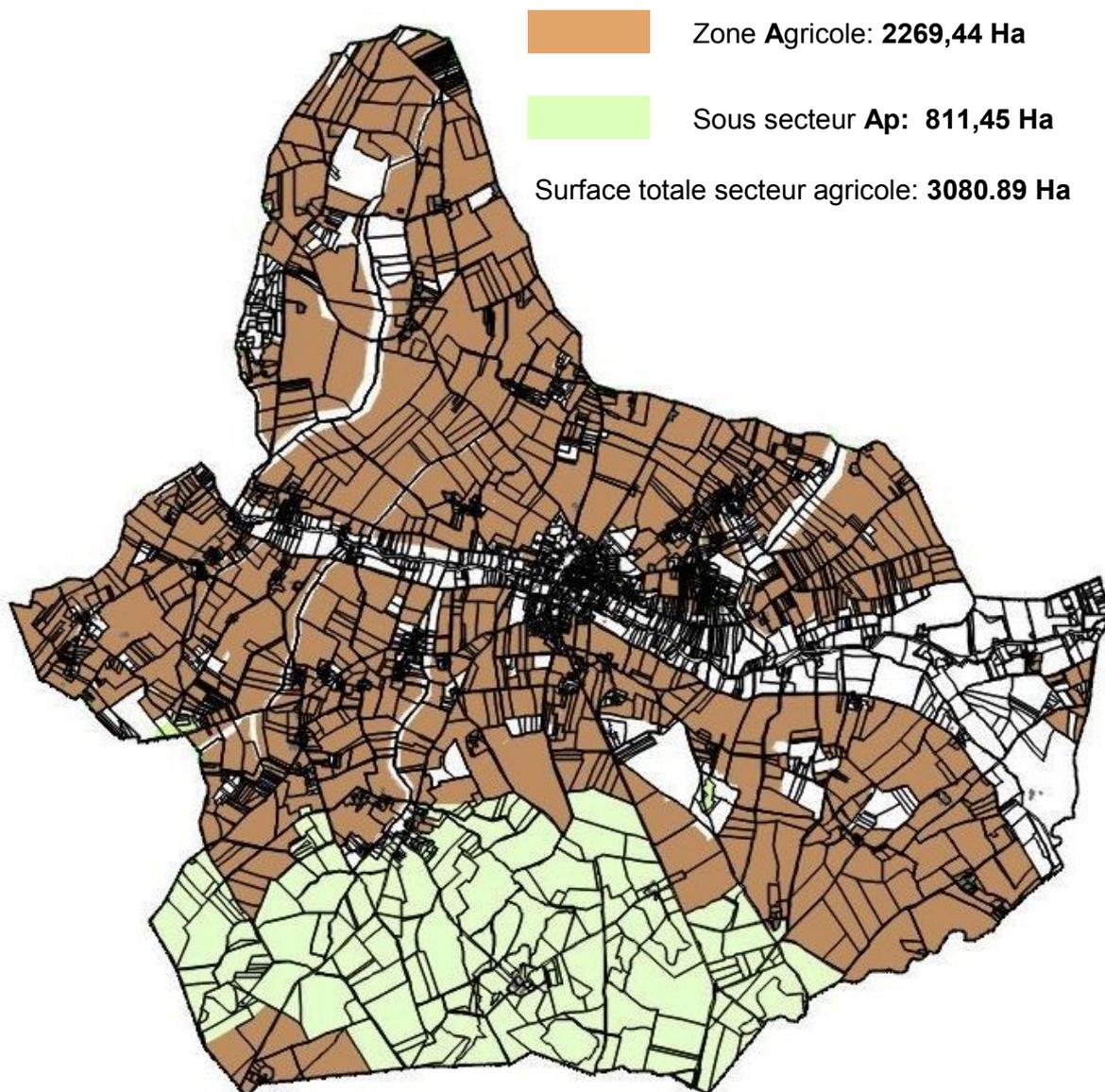
Cartographie de la zone agricole A et de son sous secteur Ap

La zone agricole recouvre tout le plateau cultivé ou « gâtines ».

Elle est traversée par les zones naturelles de vallée et de forêt.

Sur le Nord Ouest et le Sud Ouest de la commune sont créées des zones Naturelles de forêt et de prairie.

L'agriculture spécifique à chacun de ces types de zones y est favorisée par le règlement du PLU, tout en y sauvegardant les paysages associés.



Toute la partie extrême sud correspondant à une zone Brenne de prairies et d'étangs a une vocation principalement d'élevage extensif.

En raison de son caractère remarquable en matière de biodiversité (voir trame verte et bleue), elle a été classée en zone **Ap** correspondant à la partie agricole qu'il y a lieu de protéger de toute construction nouvelle.

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a donc apporté une réponse générale à ces problématiques en redéfinissant les possibilités de changement de destination et d'extension des bâtiments existants en zones agricoles, naturelles et forestières. L'adaptation et la réfection de ces bâtiments sont par ailleurs toujours possibles.

Le changement de destination (article L.151-11, 2ème alinéa)

Avant la loi ALUR, dans les zones agricoles, le règlement pouvait désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettrait pas l'exploitation agricole.

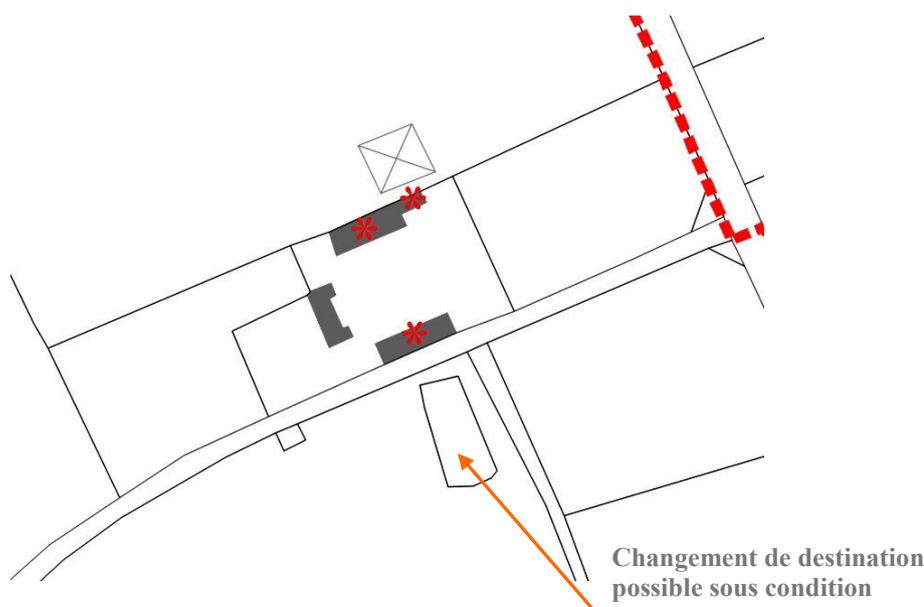
La loi ALUR, puis par la suite **la loi d'avenir pour l'agriculture**, ont permis d'étendre ce dispositif, notamment en l'appliquant à tous les bâtiments existants en zone agricole (A) ou naturelle (N) :

Dorénavant, en zone agricole aussi bien qu'en zone naturelle, le règlement peut désigner tous les bâtiments, et plus seulement les bâtiments agricoles remarquables, pouvant bénéficier du dispositif. Ces bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

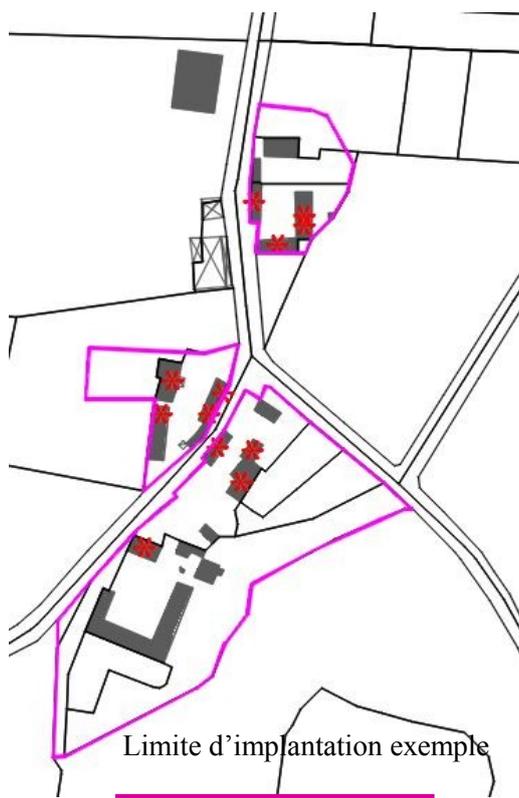
Sur la commune de MARTIZAY, cent soixante dix bâtiments ont été désignés et repérés sur les plans par la méthode dite de l'étoilage.

Un document en annexe les répertorie.

Exemple:



Zone d'implantation des extensions et annexes



La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a donc apporté une réponse générale à ces problématiques en redéfinissant les possibilités de changement de destination et d'extension des bâtiments existants en zones agricoles, naturelles et forestières. L'adaptation et la réfection de ces bâtiments sont par ailleurs toujours possibles.

L'article L 151-12:

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement graphique a donc défini des zones d'implantations pour ces extensions et annexes (liseré et teinte

violette sur les plans de zonage du PLU).

Protection d'éléments paysagers

Il convient de rappeler que par définition les zones A sont les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cela implique une gestion adaptée et optimisée des sols, notamment dans le cadre d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) dont les plans d'épandages devront être compatibles avec la réelle potentialité des sols à l'épandage.

Dans la zone A, les petits espaces boisés présentant un intérêt particulier (paysager, cynégétique, sylvicole) ainsi que des allées avec alignements d'arbres remarquables, sont figurés sur le plan de zonage et feront l'objet d'une protection graduée au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du nouveau code de l'urbanisme :

- ⇒ En **Espaces Bois Classés** protection la plus forte (degré 1)
- ⇒ En **éléments paysager à protéger** au travers de l'obligation d'une déclaration préalable avant toute modification ou suppression (degré 2)

Cette protection graduée n'est pas spécifique à la zone agricole A puisqu'elle existe de façon plus diffuse dans les autres zones potentiellement constructibles U et AU dont le risque n'est certes pas lié à l'activité agricole mais plus au travers de l'acte de construction et d'aménagement urbain lui-même.

Principales dispositions réglementaires relatives à la zone A :

Sous réserve de la règle de réciprocité sont admis dans la zone A :

- ⇒ Les constructions et Installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- ⇒ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L 151-11, L 151-12 et L 151-13 dans les conditions fixées par ceux-ci.
- ⇒ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- ⇒ le changement de destination du bâti ancien identifié sur le plan de zonage par une étoile, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration et son extension mesurée, à condition que :
 - la structure traditionnelle soit en bon état,
 - le bâti ancien présente un caractère architectural de qualité,
 - le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit),
 - l'extension du bâti soit mesurée,

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

L'article A7 définit des règles strictes concernant l'implantation des étangs et des retenues collinaires par rapport aux limites séparatives et aux écoulements (cours d'eau ou fossés). Cette règle a pour but de limiter les largages de matières en suspension dans les cours d'eau. Il s'agit également de limiter les prélèvements d'eau par les étangs, lesquels peuvent avoir des effets néfastes sur le régime hydrologique des cours d'eau.

Des prescriptions concernant l'aspect extérieur des étangs et des retenues collinaires (longueur, pente et étanchéité de la digue, etc.) ont été définies afin de s'assurer que les créations futures se feront dans un champ hydraulique normal et s'intégreront dans les paysages environnants.

L'article A11 met l'accent sur des prescriptions architecturales qui ont pour objectif de favoriser une intégration harmonieuse des constructions nouvelles ou restaurées dans le tissu rural existant, dans le respect de l'architecture traditionnelle locale.

Concernant la volumétrie des habitations principales, une pente de toit au moins égale à 38° est exigée.

Néanmoins, une architecture contemporaine pourra être acceptée après avis auprès de l'architecte conseil du Parc, de la Direction Départementale du Territoire ou du SDAP.

Pour certains cas particuliers : les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, aluminium, acier, etc.).

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées.

Une attention toute particulière est portée à la préservation et la mise en valeur des paysages des secteurs agricoles de la commune (article A13). Par conséquent, les haies (notamment celles utilisées comme clôture) doivent être de type champêtre, constituées d'arbres et arbustes choisis parmi les essences locales listées en annexe du règlement.

Le sous-secteur Ap

Toutes constructions, même agricoles y sont interdites à l'exception des équipements publics d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les abris légers d'élevage.

Afin de ne pas entraver l'activité agricole de cette zone, des sous secteurs A ont été définis après consultation des exploitants du secteurs, de leurs propriétaires éventuels et de la Chambre d'Agriculture.

Cette concertation a permis d'affiner un secteur classé en zone A en fonction des projets et du devenir prochain de l'exploitation.

C'est ainsi qu'ont été exclues de la zone Ap :

- ⇒ les fermes de « L'espérance » et « Champeron » situées toutes deux à l'extrémité sud de la commune,
- ⇒ La ferme des« Bergereaux » située au centre de la commune en bordure d'une zone naturelle de vallée Nv d'un ruisseau affluent de la Claise.
- ⇒ De la ferme de Bray englobée pour cette dernière dans la zone Naturelle de vallée Nv.

Il convient de constater d'une accélération de la déprise agricole dans le secteur prairial à faible potentiel agronomique de cette région de Brenne.

Le devenir agricole de ce type de terre demeure fragile. Il n'est pas ici question de mettre un frein à toute installation nouvelle d'exploitation agricole.

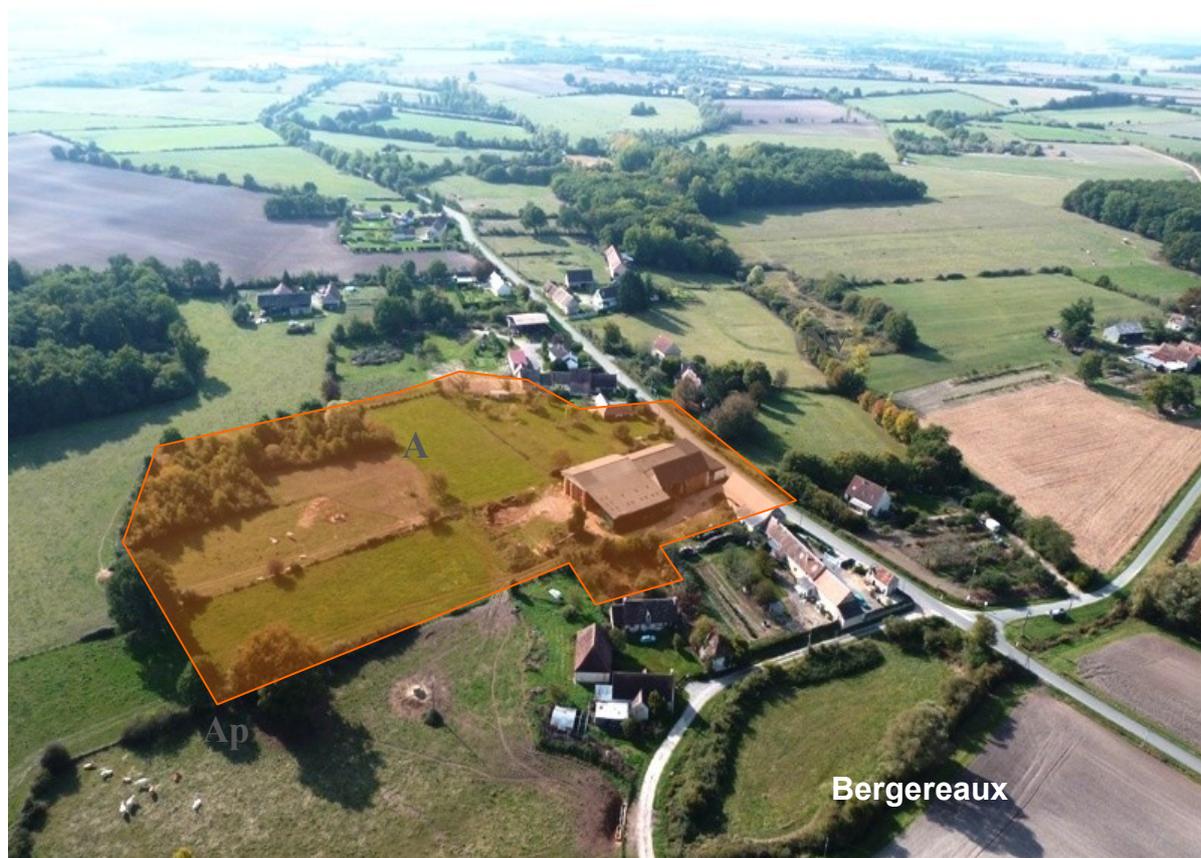
C'est pour cette raison que les contraintes d'inconstructibilité totale, à l'exception des équipements d'infrastructure publics, que sous entend ce sous secteur Ap ont été définies après concertation avec la profession agricole.



Par ailleurs, il s'exerce sur un périmètre clairement limité aux zones d'étangs, de landes et dans une moindre mesure de prairies humides.

Très peu de terres aujourd'hui cultivées en céréales sont comprises à l'intérieur du secteur Ap.

Zones A autour des exploitations agricoles enclavées en Zone AP ou Nv



Dispositions réglementaires relatives à la zone Ap:

- **Afin de garantir la qualité du paysage, la sauvegarde de la biodiversité et pérenniser l'activité agricole et l'élevage extensif, il a été décidé de soumettre à déclaration préalable toute arrachage des éléments boisés haies arbres isolés et bois sur l'ensemble du maillage des haies qui bordent les chemins et les émissaires d'eau pluviale sur la totalité du secteur Ap (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme).**

Il convient de préserver cette zone de constructions nouvelles de tout type pouvant mettre en péril son caractère.

Ainsi, sont seulement autorisés:

- * Les abris légers nécessaires à l'activité agricole, clos sur 3 côtés maximum.
- * Les équipements publics, sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- * Les exhaussements et affouillements du sol, en vue de la création de retenues collinaires et de bassins **destinés à la pisciculture**. Leur création reste soumise aux réglementations en vigueur.
- * Les abris et bassins nécessaires à l'activité piscicole.

Afin de favoriser les déplacements de la faune sauvage dans cette zone composée à majorité de prairies naturelles et faisant partie intégrante à ce titre de trame verte à l'échelle de ce territoire, les clôtures de type « ursus » devront avoir une hauteur maximale de 1m30.

D / Les zones naturelles N

Article R 151-24 du code de l'urbanisme:

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Plusieurs sous secteurs de Zones naturelles ont été définies par le PLU de MARTIZAY:

La zone Naturelle N vise donc les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique .

Il s'agit des terrains les plus sensibles d'un point de vue environnemental, ou de secteurs paysagers remarquables car riches en haies et bosquets par exemple.

Ces secteurs ont été déterminés en tenant compte de la trame verte et bleue définie sur le territoire communal.

Cette zone naturelle N est déclinée en trois sous secteurs principaux :

- ⇒ **Une zone naturelle de vallée (Nv)** correspondant à la vallée de la Claise ainsi que pour tous ses émissaires et écoulements d'eau même temporaire.
- ⇒ Les zones liées à l'existence d'une exploitation forestière, qui relevaient auparavant des zones NC de l'ancien POS. **La zone naturelle de forêt (Nf)** englobe la plupart des bois présents sur la commune et situés en zone agricole A.
- ⇒ **Une zone naturelle de jardins (Nj)**, qui couvre des jardins et vergers

Un dernier sous secteurs particulier a d'autre part été créé pour tenir compte de la spécificité de l'occupation de leur sol :

- ⇒ **Une zone naturelle de carrières (Nc)** qui couvre la surface d'exploitation de la carrière d'argile au lieu-dit « les Chirioux ».

Le sous-secteur Nf



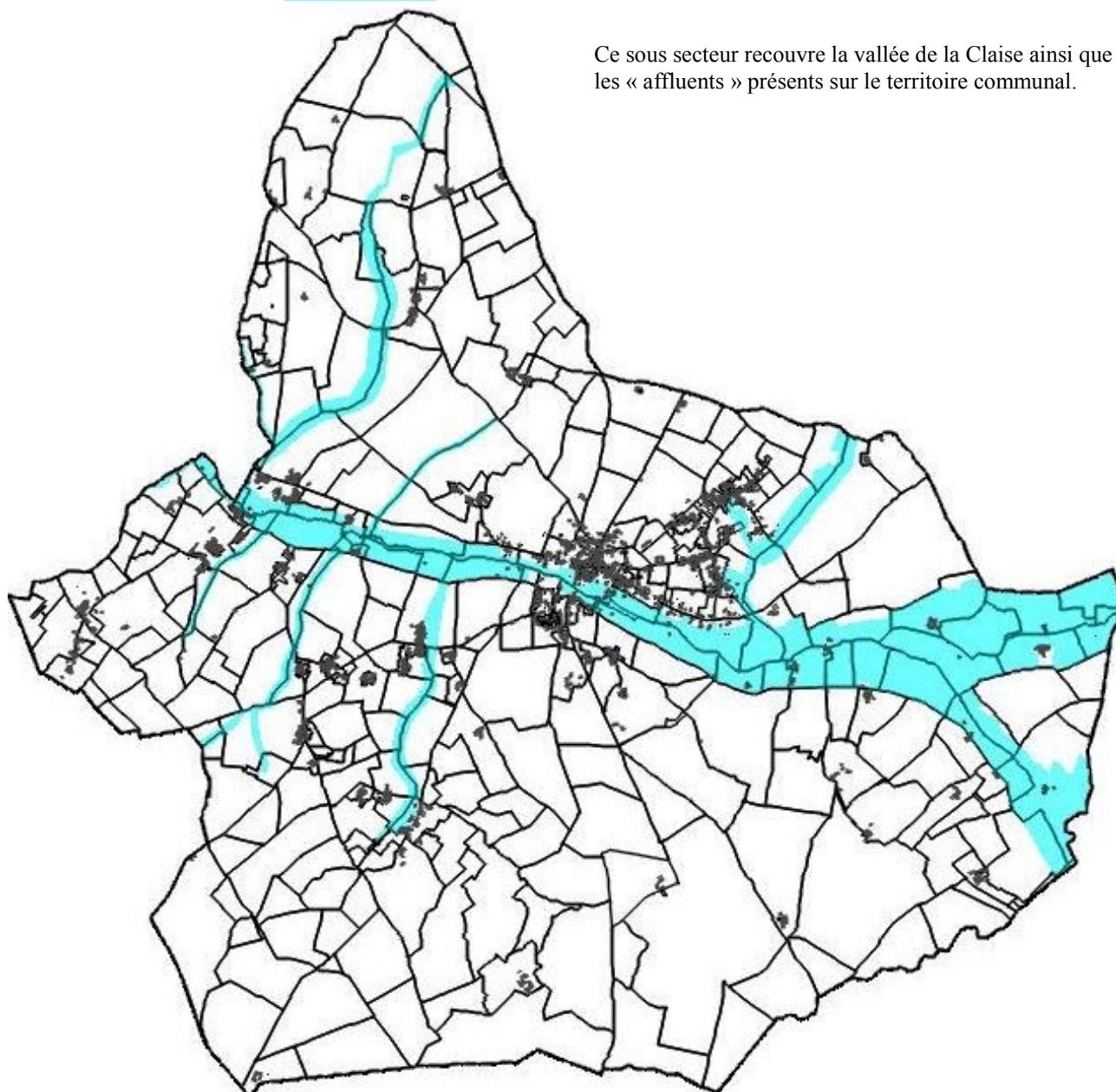
Les massifs boisés principaux ainsi que les bois ou bosquets qui renforcent les corridors écologiques ont été repérés pour construire les limites de ce zonage

Dispositions réglementaires relatives aux sous-secteurs Nf

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

- Les équipements indispensables à la mise en valeur de la forêt et à sa protection sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
- Les installations liées et utiles à l'activité sylvicole à condition qu'elles ne soient pas implantées dans les secteurs identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme (bandes boisées).
- Les observatoires de la faune sauvage.
- Les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, etc.).
- Les clôtures temporaires indispensables à la gestion forestière (protection des semis).
- La restauration des constructions existantes.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation du maire quand ils ne sont pas soumis à l'application d'un plan simple de gestion.

Le sous-secteur Nv

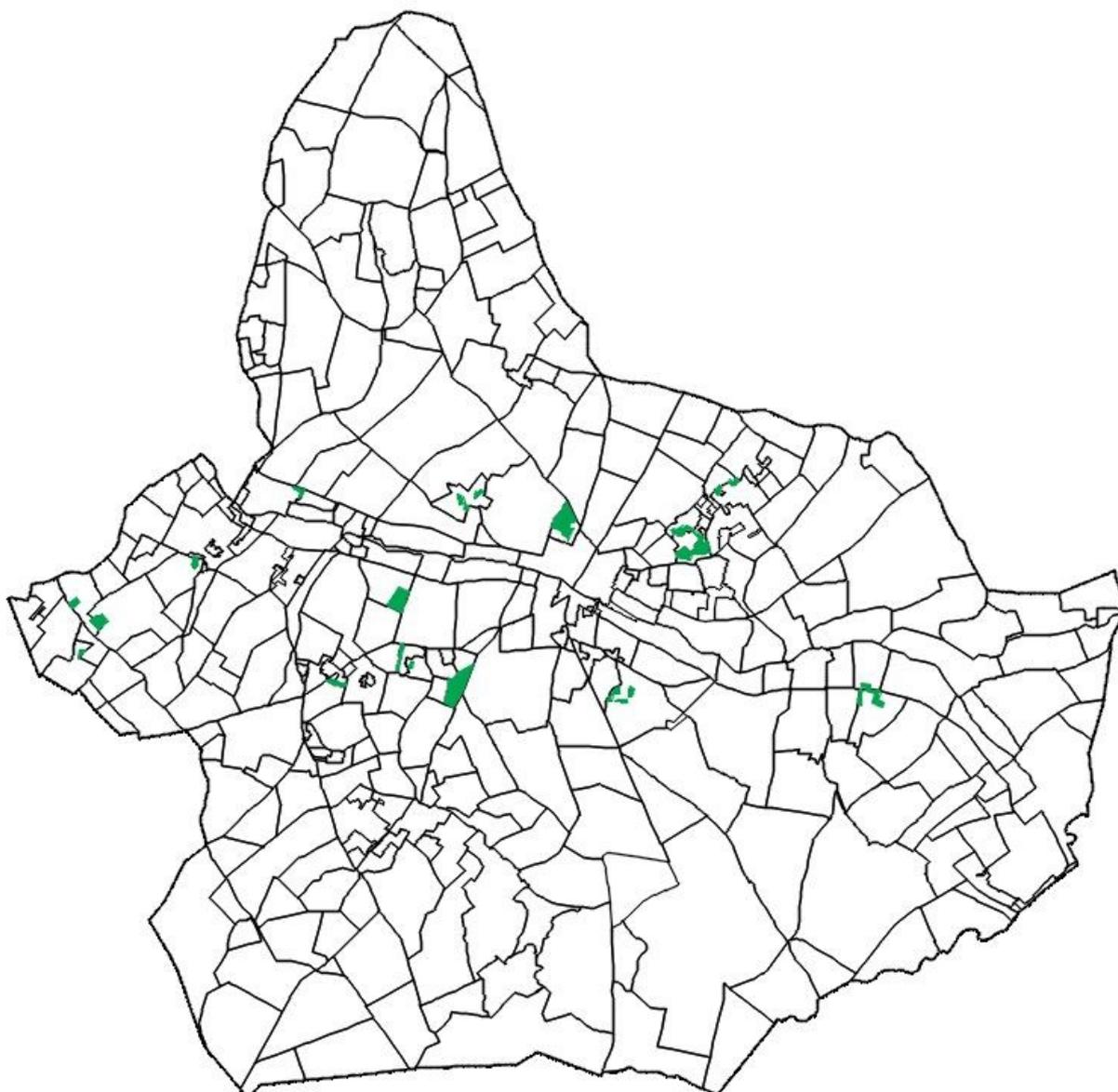
Ce sous secteur recouvre la vallée de la Claise ainsi que les « affluents » présents sur le territoire communal.

Le sous secteur Nv est résolument inconstructible et possède, du fait des forts enjeux environnementaux qui s'y rattachent, un règlement défensif.

Seules seront admis :

- ⇒ le changement de destination du bâti ancien identifié sur le plan de zonage par une étoile et ses annexes à l'intérieur du périmètre défini au plan de zonage
- ⇒ les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement à condition qu'ils soient compatibles avec la zone,
- ⇒ les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement
- ⇒ les abris légers nécessaires à l'élevage, clos sur 3 côtés maximum,

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

Le sous-secteur Nj [REDACTED]

Des zones de jardins ont été positionnées sur l'arrière non bâti des parcelles et sur les secteurs de jardins, vergers, parcs. Ceci permet de:

- *Protéger les jardins et vergers pour leur rôle de limitation des nuisances entre la zone agricole et la zone urbanisée ;*
- *Permettre la construction d'abris de jardins aux propriétaires non agriculteurs ;*
- *Circonscrire l'éventuelle densification des constructions à un secteur proche de la voirie afin de renforcer la perception du front bâti.*

Un secteur NJ particulier: Le verger conservatoire des Epinettes

Un verger conservatoire a été planté sur le lieu-dit les Epinettes. En plus de sa vocation de conservation de variétés anciennes, il peut servir également pour la formation et l'information du public.

Les trois parcelles sur lesquelles les plantations ont été faites sont classées en secteur NJ pour permettre les aménagements nécessaires à l'évolution du verger (abris, panneaux explicatifs, etc...).



Le sous-secteur Nc



Ce sous secteur a été tracé suivant les contours définis sur l'arrêté d'autorisation d'exploitation d'une carrière d'argile.

Seuls les équipements nécessaires à l'exploitation de cette carrière pourront y être réalisés à condition qu'ils soient conformes aux prescriptions de l'arrêté en cour de validité.

Seront admis dans ce cadre :

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

Seront toutefois admis sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :

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

E/ Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont au nombre des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L. 151-41 du CU.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale. Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire.

Le PLU de MARTIZAY a délimité des emplacements réservés avec deux types d'objectif:

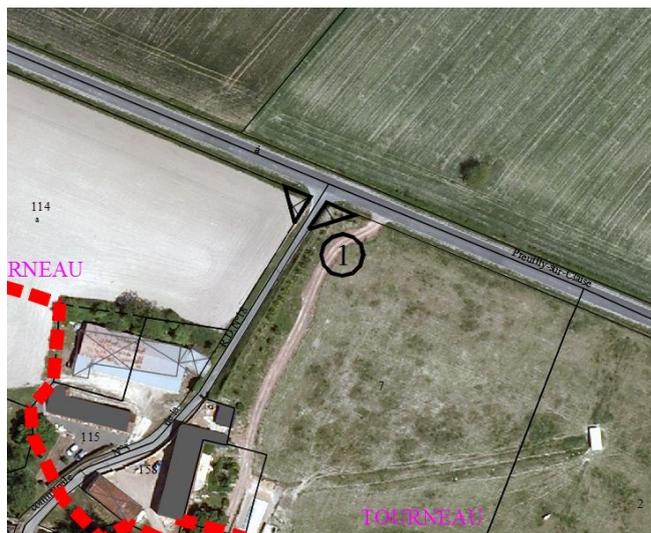
Emplacement Réservé N°1

L'amélioration de la circulation sur voie publique:

Au profit du Département

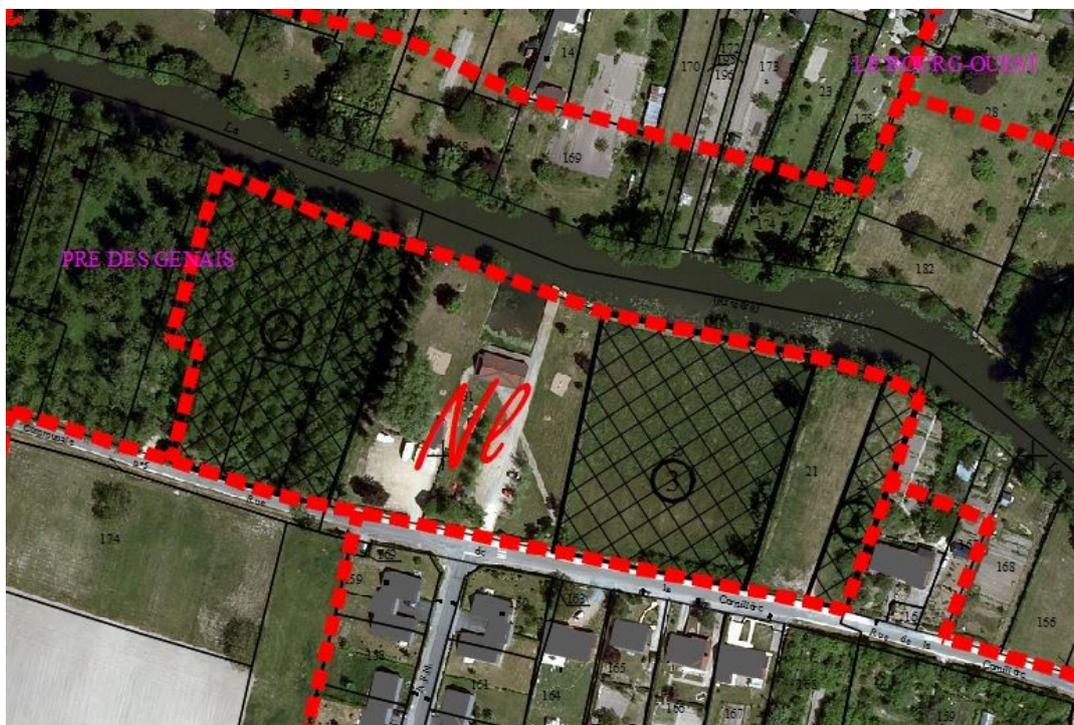
Surface de l'emprise : 100 m²

Destiné à permettre l'aménagement du carrefour entre la VC N°5 et la RD 18 au lieu dit Tourneau



Projet d'intérêt général

Emplacement Réservé N°2 - 3 et 4 au profit de la Commune de MARTIZAY



ER 2: 6 151 m²

ER 3: 5 809 m²

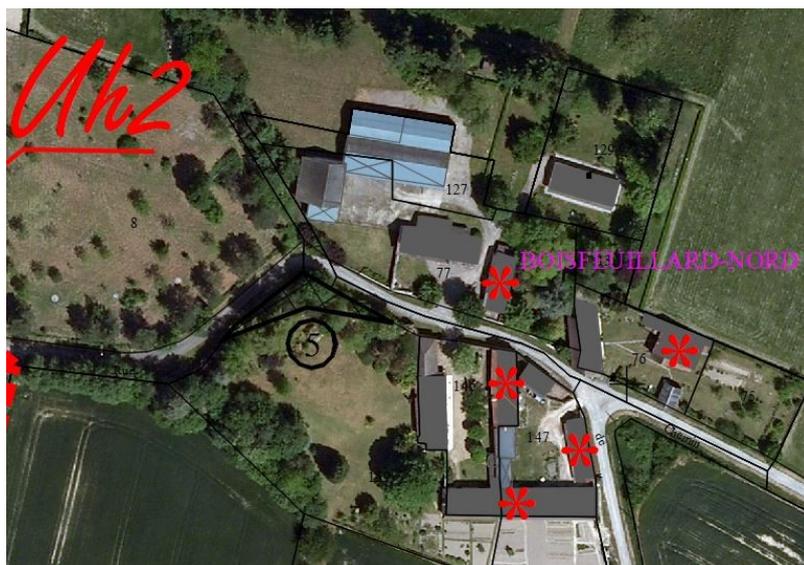
ER 4: 983 m²

Objectif : permettre la poursuite de l'aménagement de la zone de loisir située en bord de Claise.

L'amélioration de la circulation sur voie publique:

Emplacement Réserve N°5

Destiné à permettre l'aménagement du virage au Bois Feuillard

**Emplacement Réserve N°6**

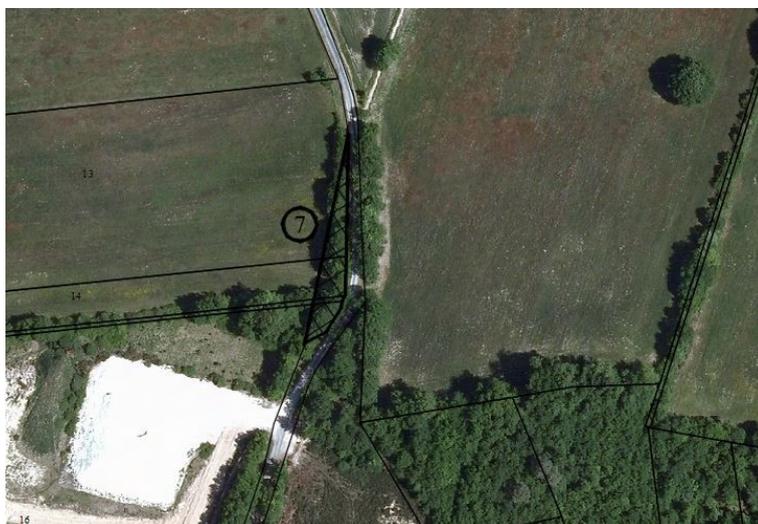
Au profit de la commune
Surface de l'emprise : 55 m²

Elargissement de la voie communale n°4
rue de la Saulnerie

**Emplacement Réserve N°7**

Au profit de la commune
Surface de l'emprise : 604m²

Rectification de virage voie communale
n°30 au Niveau des Hautes Maisons



F/ Protection des paysages et du patrimoine: Récapitulatif des prescription règlementaires

Rappel de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, le PLU prend plusieurs dispositions:

- ⇒ Les petites entités boisées de qualité, ou haies sont définies en espace bois classé (article L. 130-1)), ce qui interdit tout défrichement. Ce classement est précisé sur les plans de zonage. La conservation de ces éléments est primordiale pour le bon fonctionnement des corridors écologiques.
- ⇒ D'autres éléments comme les mares, certaines haies situées le long de chemins, des alignements d'arbres, des bosquets et des éléments du petit patrimoine bâti qui présentent un intérêt fondamental d'un point de vue paysager, environnemental et patrimonial ont été identifiés et localisés sur les plans de zonage et du petit patrimoine bâti. Tous travaux (abattage de haies, abattage d'arbres, comblement, restauration) sur ces éléments devront faire l'objet d'une autorisation «préalable au titre des installations et travaux divers» délivrée par le Maire (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme).
- ⇒ Dans la zone naturelle de vallée et dans le sous secteur AP, toutes les haies et mares devront faire l'objet d'une autorisation «préalable au titre des installations et travaux divers» délivrée par le Maire (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme).

Rappel de l'art. L151-18 : du code de l'urbanisme « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions [...] afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant »

A ce titre, les articles 11 du règlement donnent des recommandations et établissent des règles à respecter : (liste non exhaustive et variable suivant le type de zonage)

- il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la Direction Départementale du Territoire (DDT), du Conseil en Architecture en Urbanisme et en Environnement (CAUE), du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP). De même, pour tout projet de restauration/extension, les constructeurs sont invités à prendre connaissance du guide pour l'entretien et la restauration de l'architecture rurale et du guide des couleurs du bâti édités par le parc naturel régional de la Brenne.
- Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 38° de pente (78%). Néanmoins, les pentes de toit inférieures à 38° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les petites extensions, les bâtiments annexes et pour les constructions à destination autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne inté
- **Matériaux de couverture** :Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle. Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant. Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées) et des tuiles (de préférence en terre cuite), ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.
- **Aspect extérieur** :Les constructeurs devront respecter les recommandations du guide pour l'entretien et la restauration de l'architecture rurale et du guide des couleurs du bâti édités par le parc naturel régional de la Brenne. Ces guides sont annexés au PLU.
- **Aspect des façades et clôtures** :L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de ciment, brique creuse, carreaux de plâtre, béton cellulaire...) est interdit.

G/ Inventaire des capacités de stationnement

L'article L151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation doit « établir un inventaire des capacités de stationnement ...et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Le centre Bourg est traversé par la RD n° 975 classée en 2ème catégorie . L'emprise de cet axe routier ne permet que très ponctuellement le stationnement latéral des véhicules légers et en aucun cas des poids lourds tout au long des 350 mètres considérés comme urbanisés aujourd'hui.

Un aménagement sécuritaire et d'embellissement a été réalisé en 2019 sur la partie sud de la traversée.

L'objectif prioritaire de cet aménagement était de ralentir la vitesse des véhicules motorisés mais aussi d'offrir quelques possibilités de stationnement latéral dont une sous la forme d'un arrêt minute et de quelques emplacements dans sa partie sud.

A proximité immédiate des quelques services (principalement des commerces) et de la mairie, de nombreuses places de stationnement sont offertes aux véhicules de part et d'autre du carrefour de la rue de Verdun, de la rue de la Poste et de la route Départementale n°975 :

- La place de l'église accessible depuis la RD 975, située à l'Est de ce carrefour, peut éventuellement accueillir quelques poids lourds tout en proposant, bien que les places ne soient pas matérialisées au sol, une capacité d'accueil de Véhicules Légers (VL) raisonnablement estimée à 30n à 40 emplacements.
- La place du 8 mai, à l'ouest du carrefour a fait l'objet d'un aménagement paysager aux alentours des années 2008–2010. Elle est également directement accessible depuis la RD n°975 et a une capacité d'accueil moindre estimé à 25 emplacement VL.



• La place du Champ de foire 150 mètres plus à l'ouest est accessible depuis la rue de Verdun ou la rue du même nom. Elle est apte à accueillir 2 à 300 emplacements VL ; elle est principalement utilisée lors de manifestations de grande ampleur.

Les caractéristiques du potentiel de stationnement ouvert au public se caractérisent à MARTIZAY par :

- la présence de stationnement automobile proximité des équipements communaux et des quelques commerces
- La présence de voirie aménagée pour stationnement automobile : sur largeur des trottoirs au niveau de la rue de Verdun.
- La signalisation et des emplacements réservés pour les arrêts des transports en commun.

Afin d'améliorer et rationaliser le stationnement au niveau du centre bourg, il conviendra de proposer une offre adaptée aux enjeux du développement durable.

Il s'agira lors des prochains aménagements et d'embellissements du centre bourg, tout en prenant en compte la localisation et la nature des commerces et des services divers, de promouvoir des circulations douces favoriser et encourager l'utilisation de véhicules électriques, par la pose de bornes de recharge par exemple.

L'objectif de densification faisant parti des enjeux du projet d'aménagement et développement durable, il sera donc primordial d'intégrer en parallèle le traitement et l'aménagement des aires de stationnement ainsi que des circulations douces.

Les capacités d'évolution de transformation de l'espace public vers une meilleure prise en compte du stationnement et des déplacements passeront obligatoirement par :

- une réflexion globale sur le sens de circulation notamment au niveau du centre bourg caractérisé par l'étroitesse de ses voies.
- L'analyse et un redimensionnement des voies publiques pouvant être aménagé ; cette réflexion va être menée parallèlement lors de l'étude de l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Evolution entre le POS et le PLU

TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES PAR ZONE					
POS			PLU 2020		
Zone	Surface (en ha) des zones dans le POS	%	Zone	Surface (en ha) des zones dans le PLU	%
U	75 ha 56 a 24 ca	1,89%	Ua	32 ha 92 a 55 ca	0,82%
Uy	7 ha 63 a 11 ca	0,19%	Ub	40 ha 04 a 54 ca	1,00%
NB	21 ha 35 a 46 ca	0,53%	Uh1	20 ha 67 a 56 ca	0,52%
			Uh2	9 ha 35 a 85 ca	0,23%
			Uy	7 ha 70 a 43 ca	0,19%
			Uj	1 ha 71 a 56 ca	0,04%
			Ul	6 ha 51 a 97 ca	0,16%
Total zone U	104 ha 54 a 81 ca	2,61%	Total zone U	118 ha 94 a 46 ca	2,97%
NCh	49 ha 69 a 61 ca	1,24%			0,00%
Total zone Habitat rural	49 ha 69 a 61 ca	1,24%			0,00%
1NA	3 ha 23 a 25 ca	0,08%	AU	1 ha 88 a 46 ca	0,05%
			Aui inconstructible	1 ha 46 a 60 ca	0,04%
2NA	1 ha 94 a 24 ca	0,05%	AUy	2 ha 10 a 60 ca	0,05%
Total zone NA	5 ha 17 a 49 ca	0,13%	Total zone AU	5 ha 45 a 66 ca	0,14%
			Nc	17 ha 75 a 60 ca	0,44%
1ND	155 ha 03 a 33 ca	3,87%	Nf	276 ha 92 a 92 ca	6,92%
1NDa	100 ha 71 a 58 ca	2,52%	Nh	0 ha 00 a 00 ca	0,00%
2ND	0 ha 61 a 62 ca	0,02%	Nj	23 ha 28 a 40 ca	0,58%
			Nv	479 ha 70 a 38 ca	11,98%
Total zone N	256 ha 36 a 53 ca	6,40%	Total zone N	797 ha 67 a 30 ca	19,93%
			A	2269 ha 44 a 22 ca	56,69%
NC	3587 ha 12 a 70 ca	89,61%	Ap	811 ha 45 a 14 ca	20,27%
					0,00%
					0,00%
Total zone agricole	3587 ha 12 a 70 ca	89,61%	Total zone A	3080 ha 89 a 36 ca	76,97%
Total	4002 ha 91 a 13 ca	100,00%	Total	4002 ha 96 a 78 ca	100,00%

Nota: ces surfaces ont été calculées sur le fichier du plan cadastral labellisé, les voiries sont incluses dans les surfaces.

La comparaison entre le POS et le PLU indique que le total des zones naturelles et agricoles a augmenté de 35 ha 08 a.

Il faut noter que les zones Uj (1 ha 72a) ne deviendront réellement constructibles qu'à long terme, et après en avoir justifié la nécessité, par une procédure adaptée de modification du PLU. Elles sont cependant comptabilisées dans le total des zones constructibles U.

Evolution POS >PLU, comparaison en termes de surfaces:

Les zones urbaines ou constructibles U : Ua, Ub, Uy, Uj et Ui (Anciennement U, UY et NB)

Leur superficie passe de 104,54 Ha dans le POS à 88,91 Ha dans le PLU . Cette nouvelle surface comprend pourtant les zones Uj qui ne pourront devenir constructibles qu'à moyen terme et avec une modification du PLU. Y ont également été incluses les surfaces des sous secteurs Ui à vocation de loisirs et sport qui ne seront que très partiellement construits.

La diminution surfacique de l'ensemble de ces zones est néanmoins non négligeable puisqu'elle est de 15.63Ha

Les hameaux et écarts Uh1 et Uh2 (Anciennes zones Nch)

La superficie globale des anciennes zones Nch est de 49,70 Ha. Ces secteurs, établis lors du pastillage du POS, recouvraient indifféremment des hameaux et habitations aux tailles et aux caractéristiques diverses. Il est important de constater que ces sous secteurs ne sont pas de l'espace agricole ou naturel car du bâti plus ou moins dense est déjà présent sur chacun d'entre eux.

Dans son nouveau document d'urbanisme la commune a voulu adapter le règlement aux particularités de l'habitat déjà présent dans les anciennes zones Nch:

- Le secteur Uh1 est créé sur les hameaux ou villages les plus importants. Ces hameaux sont bien desservis en voirie et réseau. La construction y est autorisée dans un objectif de densification, sans extension sur les espaces agricoles ou naturels.
- Le secteur Uh2 est créé sur des hameaux où la commune ne souhaite pas voir de nouvelles constructions . Le changement de destination de tous les anciens bâtiments y est globalement autorisé sans « étoilage » des bâtiments.
- Les anciennes zones Nch situées Route de Verdun, Lejon ou la Mardelle sont de fait des secteurs d'urbanisation diffuse. Elles ont donc logiquement été classées en secteur Ub. Leur surface totale est de 4,2 Ha ; elle est déjà comptabilisée dans l'article précédent (zone Ub).

La surface totale des deux sous secteurs Uh1 et Uh2 représente 30.03Ha ; elle est inférieure de 19.66 Ha à la superficie des anciennes zones NCh (49.70 Ha). Ce solde a basculé in fine en zone agricole A ou naturelle N.

Les zones à urbaniser AU, AUi (anciennes zones 1Na et 2Na) et AUy :

- Les anciennes zones 1Na et 2Na du POS couvraient 5,17 Ha. Ces zones étaient destinées exclusivement au logement.
- La nouvelle zone AU du PLU à vocation d'habitat a une surface de 1.9 Ha. La diminution de la zone à urbaniser est donc de 3.27 Ha ramenée à 1.80 Ha si l'on prend en compte la zone AUi et déficitaire de 0.28 Ha en y incluant la zone AUy d'Avis.

Les zones naturelles et agricoles, bilan global en terme de consommation.

- La surface des zones naturelles et agricoles a globalement augmentée 35.01 Ha, Cette augmentation se décompose ainsi:

Diminution :	
des zones urbaines:	+15.63 Ha
Hameaux et écarts:	+ 19.66 Ha
Zones à urbaniser (excédent)	-0.28 Ha
Solde	+ 35.01 Ha

Cette augmentation de la surface des zones agricoles et naturelles vient restreindre le potentiel de consommation de ces espaces par rapport à l'ancien document d'urbanisme conformément aux objectifs fixés dans le PADD.

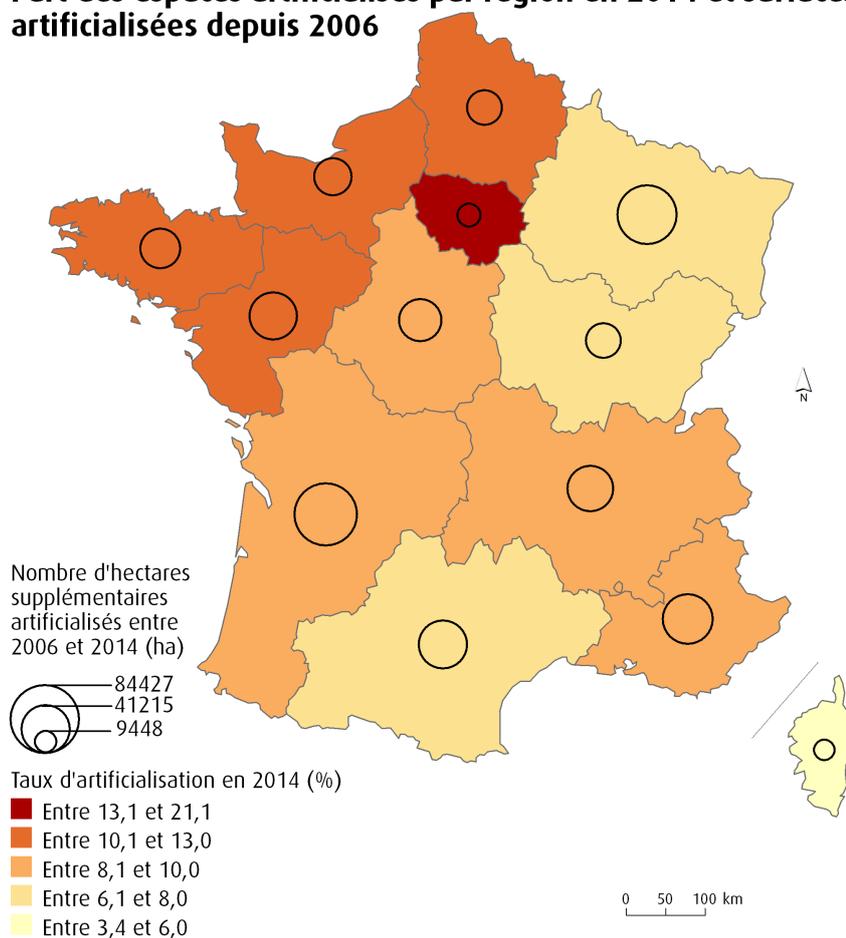
Approche globale de l'évolution du document d'urbanisme :

Préambule:

Pour recadrer la situation du territoire de MARTIZAY en terme d'artificialisation, il est utile de le comparer aux dernières mesures disponibles au niveau national et régional.

Le taux d'artificialisation de la région Centre Val de Loire est compris entre **8.1 et 10%** en 2014.

Part des espaces artificialisés par région en 2014 et surfaces artificialisées depuis 2006



Source : enquêtes Teruti puis Teruti-Lucas du Service de la statistique et de la prospective du ministère chargé de l'Agriculture, 2015. Traitements : SOeS, 2016.

Sur la commune de MARTIZAY, le taux maximum d'artificialisation du territoire sera de **3.11%** si toutes les surfaces dites « urbaines » ou à urbaniser sont artificialisées au cours des prochaines décennies.

Même s'il reste très faible, le taux d'artificialisation potentielle de MARTIZAY est cependant supérieur à celui de communes voisines comme Saint Michel en Brenne ou Lingé. Plusieurs facteurs expliquent ce fait:

- ⇒ Présence d'un habitat rural beaucoup plus dense regroupé en de nombreux hameaux (Zones Uh1 et Uh2 du PLU).
- ⇒ Décision de développer les zone d'activité de l'Avis sur MARTIZAY (2 ha d'artificialisation potentielle)
- ⇒ Volonté communale de réaliser une OPA sur le secteur de la Cure (1Ha.88 de zone AU)

⇒ **Le potentiel de consommation d'espace agricole ou naturel dans le PLU**

Surfaces susceptibles d'être artificialisées

La surface aujourd'hui agricole susceptible d'être artificialisée à moyen terme est estimée à environ **7.5 Ha**.

Ces 6 ha 20 se décomposent de la façon suivante :

- ⇒ **2.78 Ha** en agrandissement des zones UY existantes (principalement la zone d'Avis et de la Mignonnerie) pour répondre aux besoins des activités déjà présentes.
- ⇒ **1.78 Ha** en zone à urbaniser qui fait l'objet d'une OAP (Zone de La Cure)
- ⇒ **2.95 Ha** en densification de l'enveloppe agglomérée du Bourg et des hameaux de terrain immédiatement disponibles.

Dans l'analyse de la consommation antérieure de l'espace agricole et naturel, il a été calculé que **35.5 Ha** de déprise agricole avaient été induits par l'urbanisation des extérieurs du Bourg. Le potentiel présent dans le nouveau document d'urbanisme est donc égal à moins du **quart** de la consommation antérieure, alors même que l'on considère la totalité de cette surface comme utilisée.

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A/ Impact sur le milieu physique

Les aménagements qui seront réalisés dans le bourg (rue de Verdun, Champ de Foire, rue de la Patrière, rue du Stade) et au niveau de la zone d'extension urbaine (La Mardelle, Le Sablon, Lejon, La Saulnerie, Le Champ du Pont) pourront être à l'origine de modifications très locales mais n'auront cependant qu'un impact très limité sur la géomorphologie générale du territoire.

Le secteur d'aménagement (AU) projetés dans le cadre du PLU est situé à l'extérieur des périmètres de protection du captage destinés à l'alimentation en eau potable. Le plan de protection des captages ainsi que ses prescriptions sont annexes au dossier de PLU.

Ce secteur ouvert à l'urbanisation ne subira pas de nuisance sonore autre que celle de sa circulation interne. Celle-ci sera limitée par la présence d'un réseau de chemins piétonniers et la proximité des commerces, écoles et services vers lesquels les résidents pourront se rendre facilement sans utiliser d'automobile.

Certains emplacements réservés prévus au POS ont été abandonnés. Il s'agissait de ceux envisagés pour la création et l'extension d'équipements sportifs, aujourd'hui réalisés à proximité du stade ainsi que deux projets d'élargissement de voirie devenus inutiles.

D'autres emplacements ont été conservés, mais leur emprise a été réduite grâce à l'acquisition de parcelles par la commune (aire de loisir près de la Claise).

La rectification d'un carrefour sur la RD n°18 (au Moulin de Tourneau), la correction d'un virage sur la voie communale n°4 (à la Saulnerie), la modification d'un virage sur le chemin rural n°136 (au niveau de Boisfeuillard), sont conservés comme emplacements réservés et maintenus dans le nouveau document d'urbanisme.

B / Incidence sur le patrimoine bâti

D'une façon générale, le bâti déjà existant dans les zones agricoles et naturelles a été étudié. La grande majorité de ces constructions présente un intérêt patrimonial.

Afin de garantir et optimiser la sauvegarde du patrimoine bâti des hameaux, les secteurs Uh1 et Uh2 correspondant au bâti rural ont été instaurés.

Leur règlement y permet le changement de destination du bâti ancien pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration et son extension, à condition que le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien.

De plus, dans les quelques sous-secteur Uh1, les constructions sont autorisées dans le but de densifier le bâti existant sans extension sur les terres agricoles.

Dans l'ensemble des zones agricoles et naturelles, la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole devra respecter la charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles.

C / Impact sur la diversité biologique, les paysages

Dans le PADD, la commune a affirmé sa volonté de **préservation des espaces identitaires de la commune et de valorisation des ressources naturelles du territoire.**

Les zones à caractère remarquable en matière de biodiversité répertoriées Natura 2000 et ZNIEFF sont situées dans la partie sud de la commune.

La partie qui correspond principalement aux secteurs de prairies et d'étangs, essentiellement à vocation d'élevage extensif, est classée au PLU en zone Ap, sous-secteur de la zone agricole où seule la construction d'abris légers ouverts nécessaires à l'élevage y sont autorisés.

La vallée de la Claise est protégée par l'établissement d'une zone naturelle de vallée (Nv) soumise aux mêmes impératifs de construction que le sous-secteur Ap.

Aux abords de la Claise, une aire de jeux et de loisirs sera aménagée afin de valoriser les activités de loisirs liées à l'eau.

La majorité des terrains situés en périphérie du bourg en confront direct avec l'activité agricole sont classés en zone de jardin (Uj et Nj).

Ces zones « tampons » ont pour vocation à limiter les nuisances entre les zones agricoles et les zones urbanisées.

La plupart des mares ont été localisées et bénéficient d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

La même protection s'applique pour les haies remarquables, les arbres isolés et les éléments du petit patrimoine soumis à déclaration préalable.

Le réseau de chemins et la végétation qui les borde sont également protégés au titre de ce même article.

Les haies situées en rupture de pente ainsi que celles délimitant le contour des exploitations ou en bordure des voies de circulation ont fait l'objet de la part des élus d'un recensement précis.

Il en a été de même des petites entités boisées situées en milieu agricole et principalement dans les secteurs de grande culture.

Participant indubitablement à la qualité paysagère des espaces agricole et naturelle, au maintien des terres et à la limitation du ravinement, ces éléments paysagers sont pourtant susceptibles d'être menacés.

A ce titre, les élus ont souhaité les protéger au mieux de tout défrichement.

Pour cela, les principaux bois et haies recensés comme sensibles, sont inscrits en espace EBC et classés en degré fort de protection, ce qui interdit tout défrichement mais en autorise bien évidemment l'exploitation du bois.

Les extensions urbaines le long des axes routiers ont été contrôlées; le choix de l'urbanisation au lieu-dit « Les Cures » a été retenu en faveur de secteurs comme ceux de « Boisraingon » et de « la Morinière » qui ont été abandonnés.

Respect de la charte du Parc Naturel Régional de la Brenne

Le PLU a été élaboré avec les objectifs suivants :

- être peu consommateur d'espace, tout particulièrement par la densification du tissu urbain existant,
- préserver les sites remarquables pour leur potentiel agricole, paysager, ou environnemental (identifiés lors du diagnostic) en les classant en zone A ou N,
- être cohérent avec l'organisation de l'urbanisme à l'échelle du territoire intercommunal.

Le PLU conserve et inscrit les micro-milieus, leurs territoires (bosquets, haies mares...) et les connexions qui existent entre eux. Les corridors biologiques ont été identifiés et renforcés.

Le rapport de présentation contient un diagnostic territorial intégrant le paysage et plus largement le développement durable.

Le PLU protège les haies d'intérêt patrimonial et les arbres remarquables par l'application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme dans les PLU, de même il inscrit des éléments remarquables repérés par l'Inventaire du petit patrimoine.

D / Evaluation des résultats de l'application du PLU

Les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements, de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, de la réalisation des équipements correspondants ainsi que de son impact environnemental seront évalués trois ans au plus après son approbation.

Tableau non exhaustif des thèmes et indicateurs à utiliser lors des évaluations:

Thème	objectif	indicateur	Source
Habitat	Résorption de l'habitat vacant, entretien de l'habitat existant	Vérifier la réalité du réemploi du bâti existant et les efforts engagés pour l'amélioration du parc actuel .	Commune, Insee, sitadel, SCOT
Biodiversité et patrimoine naturel	Efficacité de la protection des espèces et du patrimoine paysager remarquables	Suivi de la surface d'intérêt communautaire (Natura 2000)	Opérateur du document d'objectif (DOCOB) en partenariat avec la commune
Qualité des eaux	Qualité de l'eau distribuée	Suivi annuel de la qualité de l'eau distribuée	ARS, Syndicat intercommunal des eaux
Activité agricole	Maintien de l'activité agricole sur la commune	SAU communale	Recensement général agricole, Observations de la situation réelle par les élus
Viabilisation progressive de la zone Au	Accueil de nouveaux habitants	Démographie Nombre et surface de terrains construits, surfaces encore disponibles. Capacité d'investissement	INSEE Registre des permis de construire. Observations de la situation réelle par les élus

Commune de Martizay

Plan Local d'Urbanisme



PLU arrêté le 29 janvier 2020

2

Règlement

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

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

1.2 Le contenu réglementaire du PLU se compose du règlement écrit et des documents graphiques. Conformément à l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.151-18 et suivants. Les documents graphiques sont constitués d'un ensemble de plans couvrant la totalité du territoire de la commune, et comportent un certain nombre d'éléments définis conformément aux dispositions des articles R.151-14, R.151-31, R.151-32, R.151-34 à R.151-36, R.151-38, R.151-48 et R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

2.3. – Servitudes d'utilité publique :

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

Article 3 : Division du terrain en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 6 : Protection des abords des Monuments historiques

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

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

Article 7 : Dispositions relatives au permis de démolir

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

- Lorsqu'elles sont comprises dans le périmètre de protection des bâtiments historiques.
- Lorsqu'elles sont comprises dans les zonages Ua, Uh1, Uh2.
- Lorsqu'elles concernent les éléments bâtis identifiés sur les plans de zonage du P.L.U. au titre de l'article L. 151-11.

Article 8 : Patrimoine archéologique

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

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

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

Article 9 : Assainissement et eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

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

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

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

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

Article 11 : Espaces boisés classés

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

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

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

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

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

Article 13 : Le projet architectural du permis de construire

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

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

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

Article 14 : Aspect extérieur des constructions et développement durable

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

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

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

Article 15 : Aspect extérieur des constructions et développement durable

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

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

Rappel de la zone U :

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

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

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

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

On distingue deux types de sous secteurs Uh :

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

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

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

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

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

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols à l'exception de ceux visés à l'article AU2.

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

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

Sont interdits dans le sous-secteur UI et Uj :

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

Sont interdits dans le sous-secteur Uy :

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

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

Sont autorisés dans les sous-secteurs Ua, Ub :

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

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

Sont autorisés dans les sous-secteurs Uh1 :

- les constructions à usage d'habitation
- la construction d'annexes aux constructions existantes, situées à leur proximité immédiate, dans le respect d'une organisation harmonieuse de l'ensemble bâti
- le changement de destination du bâti, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration;
- les piscines couvertes ou non et leur local technique, liées aux habitations existantes;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre;
- la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 35 m².

Sont autorisés dans les sous-secteurs Uh2 :

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

Dans le sous-secteur Uj :

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

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

Dans le sous-secteur UI :

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

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

Sont autorisés dans le sous-secteur Uy :

- les habitations à conditions qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de la zone
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient d'intérêt public
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.

RAPPEL :

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

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

*** Sont soumis à déclaration préalable:**

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

ARTICLE U3 - Accès et voirie

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

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée à :

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

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

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

ARTICLE U4 - Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

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

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

2- Assainissement

a- Eaux usées

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

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

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

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

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

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

b- Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE U5 - Caractéristiques des terrains

Aucune surface minimum n'est imposée.

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

Dans les sous-secteurs Ua et Uh1:

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

Dans le sous-secteur Uh2 :

Les annexes aux habitations existantes doivent être implantées:

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

Dans le sous-secteur Ub et UI :

Les constructions doivent être implantées :

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

Dans le sous-secteur Uy :

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

Dans l'ensemble de la zone U :

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

- Hors agglomération et lieux-dits, le long de la RD 975 classée en 2^{ème} catégorie, le recul minimum est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.
- Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 3^{ème} catégorie (RD 6c, RD18, RD20, RD32, RD50 et RD78), un examen sera effectué au cas par cas.

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

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

Ces marges de recul peuvent être réduites :

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

ARTICLE U7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone U :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres (Schéma en annexe N° 3).

Dans les sous-secteurs Ua Uh1 et Uh2 :

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

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

Dans l'ensemble de la zone U :

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

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

ARTICLE U9 - Emprise au sol

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

ARTICLE U10 - Hauteur maximum des constructions.

Dans l'ensemble de la zone U:

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

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

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

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

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

Dans les sous secteurs Ua, Ub, U1 :

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

Dans les sous secteurs Uh1 et Uh2:

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

Dans le sous secteur Uj:

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

Dans le sous secteur Uy :

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

ARTICLE U11 - Aspect extérieur

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

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

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

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

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

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

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

1/ Habitations principales:

Dans l'ensemble de la zone U

♦ *Volume :*

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

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

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

♦ *Matériaux de couverture :*

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

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

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

Les tuiles de rive à rabat sont interdites.

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

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

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

Dans les sous-secteurs Ua, Uh1 et Uh2 :

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

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

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

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

Les volets roulants sont interdits;

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

Dans le sous-secteur Uj :

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

Dans le sous-secteur Uy :

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

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

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

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

2) - Extensions :

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

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

3/ Clôtures (cf. annexes 1 et 5)

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

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

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

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

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

ARTICLE U12 - Stationnement

Dans l'ensemble de la zone U :

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

ARTICLE U13 - Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone U :

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

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

ARTICLE U14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet

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

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

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

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

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

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

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Rappel de la zone AU :

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

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

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

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

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

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

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

- que les réseaux nécessaires à l'aménagement du secteur aient été créés ou renforcés,
- que le PLU fasse l'objet d'une évolution réglementaire,
- que le projet proposé corresponde prioritairement à une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols à l'exception de ceux visés à l'article AU2.

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

Dans la zone AU , sont admis :

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

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

Dans le sous-secteur AUy, sont admis :

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

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

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

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

ARTICLE AU3 - Accès et voirie

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

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

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

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

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

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

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

ARTICLE AU4 - Desserte par les réseaux

1- Eau potable

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

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

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

2- Assainissement

a- Eaux usées

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

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

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

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

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

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

b- Eaux pluviales

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

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

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

Pour tous les établissements nécessitant la réalisation d'une aire de stationnement de plus de 100 véhicules, il devra être installé un dispositif du type débourbeur-séparateur d'hydrocarbures d'une capacité suffisante pour traiter les rejets d'eaux pluviales, avant raccordement au réseau public.

c- Eaux résiduaires non domestiques

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

ARTICLE AU5 - Caractéristiques des terrains

Aucune surface minimum n'est imposée.

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

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

- Hors agglomération et lieux-dits, le long de la RD 975 classée en 2^{ème} catégorie , le recul minimum est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.
- Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 3^{ème} catégorie (RD 6c, RD18, RD20, RD32, RD50 et RD78), un examen sera effectué au cas par cas.

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

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

Ces marges de recul peuvent être réduites :

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

ARTICLE AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieur à 3 mètres (voir annexes).

Dans le sous-secteur AUy :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieur à 5 mètres.

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

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

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

Dans la zone AU

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

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

ARTICLE AU10 - Hauteur maximum des constructions

Dans la zone AU :

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

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

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

Dans les sous-secteurs AUy :

Néant

ARTICLE AU11 - Aspect extérieur

Dans la zone AU:

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

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

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

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

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

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

1/ Habitations

♦ *Volume* :

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

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

♦ *Matériaux de couverture* :

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

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

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

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

2/ Clôtures

Prescriptions en annexe N°1 du présent règlement.

ARTICLE AU12 - Stationnement

Dans la zone AU

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

Dans le sous-secteur AUy :

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

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

ARTICLE AU13 - Espaces libres et plantations

Dans la zone AU

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

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

Dans le sous-secteur AUy :

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

ARTICLE AU14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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

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

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

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

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

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Rappel de la zone A :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RAPPEL :

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

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

*** Sont soumis à déclaration préalable :**

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

Dans le sous secteur Ap sont admis :

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

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

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

ARTICLE A3 - Accès et voirie

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

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

La réalisation de tout projet peut être subordonnée à :

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

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

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

ARTICLE A4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

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

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

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

2- Assainissement

a- Eaux usées

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

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

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

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

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

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

b- Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A5 - Caractéristiques des terrains

Néant

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

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

- Hors agglomération et lieux-dits, le long de la RD 975 classée en 2^{ème} catégorie, le recul minimum est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.
- Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 3^{ème} catégorie (RD 6c, RD18, RD20, RD32, RD50 et RD78), un examen sera effectué au cas par cas.

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

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

Ces marges de recul peuvent être réduites :

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

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

ARTICLE A7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

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

ARTICLE A9 - Emprise au sol

Extensions de bâtiments à usage d'habitation :

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

Annexes de bâtiments à usage d'habitation :

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

ARTICLE A10 - Hauteur maximum des constructions

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

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

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

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

ARTICLE A11 - Aspect extérieur

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

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

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

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

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

♦ Le terrain conservera sa topographie d'origine. Ainsi les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés. Pour les habitations, seules des adaptations sous forme de déblais pourront être acceptées.

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

1/ Habitations principales

♦ *Volume :*

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

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

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

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

♦ *Matériaux de couverture :*

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

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

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

♦ *Aspect extérieur :*

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

♦ *Aspect des façades :*

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

2) Extensions aux maisons d'habitations existantes :

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

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

3/ Abris d'élevage

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

4/ Constructions à destination agricole, hangars et annexes

Les constructions à destination agricole, les hangars et les annexes devront être conformes à la charte sur l'aspect des bâtiments agricoles (Annexe 4).

5/ Clôtures

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

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

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

6/ Etangs et retenues collinaires

Les étangs et les retenues collinaires devront être tels que :

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

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

ARTICLE A12 - Stationnement

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

ARTICLE A13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A14 - Coefficient d'Occupation des Sols

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

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

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

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

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

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

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

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Rappel de la zone N :

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le sous-secteur Nc :

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

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

** Sont également admis :*

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

Dans le sous-secteur Nf :

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

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

Dans le sous-secteur Nj :

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

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

Dans le sous-secteur Nv :

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

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

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

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

*** Sont également admis :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N3 - Accès et voirie

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

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

La réalisation de tout projet peut être subordonnée à :

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

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

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

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

ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux

1- Eau

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

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

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

2- Assainissement

a- Eaux usées

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

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

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

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

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

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

b- Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N5 - Caractéristiques des terrains

Néant

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

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

- Hors agglomération et lieux-dits, le long de la RD 975 classée en 2^{ème} catégorie, le recul minimum est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.
- Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 3^{ème} catégorie (RD 6c, RD18, RD20, RD32, RD50 et RD78), un examen sera effectué au cas par cas.

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

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

Ces marges de recul peuvent être réduites :

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

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

ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

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

ARTICLE N9 - Emprise au sol

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

Annexes de bâtiments à usage d'habitation :

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

ARTICLE N10 - Hauteur maximum des constructions

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

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

ARTICLE N11 - Aspect extérieur

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

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

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

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

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

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

1/ Habitations principales

♦ *Volume :*

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

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

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

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

♦ *Matériaux de couverture :*

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

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

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

♦ *Aspect extérieur :*

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

♦ *Aspect des façades :*

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

2) Extensions aux maisons d'habitations existantes :

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

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

3/ Abris d'élevage

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

4/ Clôtures

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

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

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

ARTICLE N12 - Stationnement

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

ARTICLE N13- Espaces libres et plantations

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

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

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

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

ARTICLE N14 - Coefficient d'Occupation des Sols

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXES

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

On distingue deux catégories de clôtures :

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

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

2. Les clôtures en limites séparatives :

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

Hauteur des clôtures :

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

Nature et types de clôtures :

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

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

De manière générale :

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

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE 2

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

Préservation des éléments de paysage et du petit patrimoine bâti

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

Certains éléments du petit patrimoine bâti sont également protégés.

Deux degrés de protection sont définis et hiérarchisés comme suit :

1° *Degré de protection* :

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

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

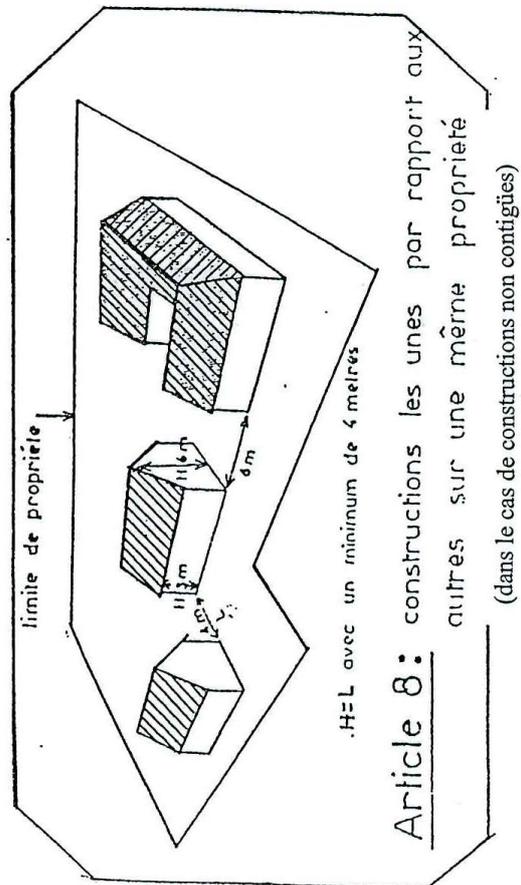
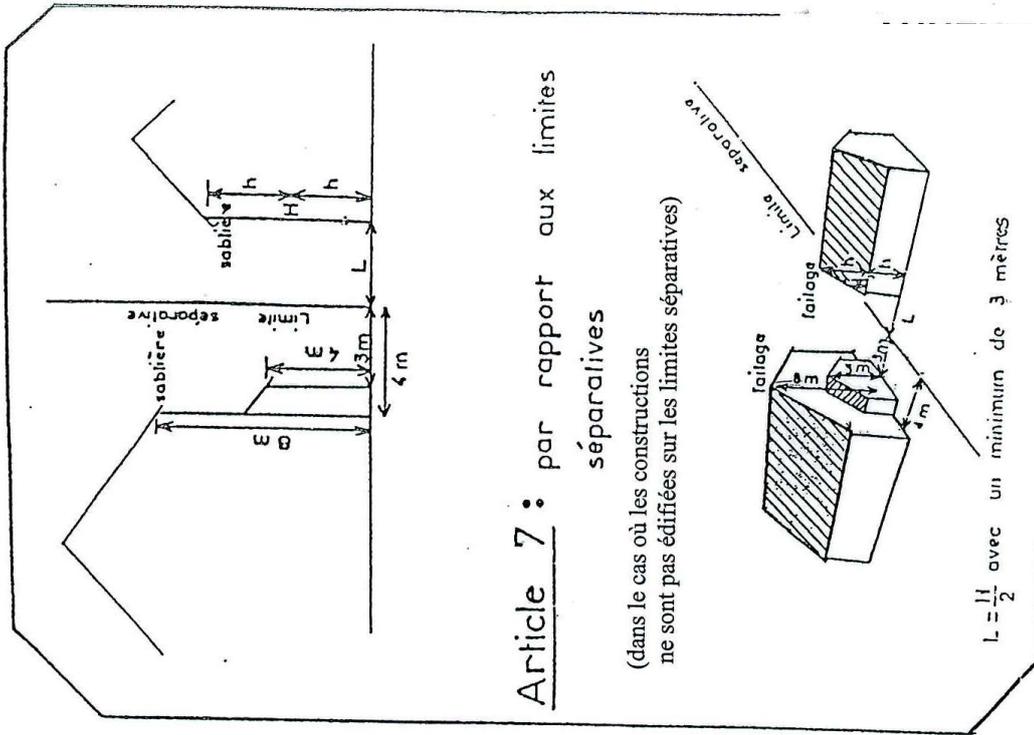
2) *Degré de protection* :

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

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

ANNEXE RELATIVE AUX ARTICLES U7 ET AU7

Règles d'implantation des constructions



ANNEXE 4

Charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles

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

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

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage ;
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement ;
- minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats ;
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rives,...) ainsi que pour les portes éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de "traitement esthétique" particulier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE 5

espèces nom français	espèces nom latin	hauteur (m)	croissance	arbuste / haie taillée	cépée	haut jet	tolérance sol sableux	Tolérance sol acide	Tolérance sol calcaire	Tolérance sol humide	Tolérance sécheresse	Ombrage	Mellifère	Fleur et couleur	Saison floraison	Persistant	Epineux	Fruiter comestible
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	10-20	M			◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	☼	P			◆
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	15-30	R		◆	◆	◆	◆		◆		◆						
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	15-20	R		◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆						
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	10-25	L-M	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆							
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	25-35	M-R		◆	◆	◆	◆			◆	◆	◆	☼	E			◆
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	20-35	L-M			◆		◆	◆	◆		◆	◆					
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	20-40	L-M			◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆					
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	5-20	L		◆	◆		◆			◆		◆	☼	P			◆
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	10-20	L	◆	◆	◆			◆	◆	◆	◆	◆					◆
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	15-35	R		◆	◆		◆		◆	◆	◆						
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	20-45	M	◆		◆	◆	◆	◆		◆	◆						◆
Merisier	<i>Prunus avium</i>	15-30	R			◆		◆	◆			◆	◆	☼	P			◆
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	2-5	M-R	◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆							◆
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	10-30	M			◆	◆	◆	◆		◆	◆						◆
Orme résistant	<i>Ulmus minor</i>	20-25	M	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆						
Poirier commun	<i>Pyrus pyraster</i>	8-20	L		◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆	☼	P		+	◆
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	6-15	M	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆		◆	☼	P		(+)	◆
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	10-25	R	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆								
Tremble	<i>Populus tremula</i>	15-25	R		◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆						
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	4-10	M-R	◆			◆	◆	◆	◆				☼	P		+	
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>	1-5	M	◆			◆	◆	◆	◆	◆		◆					
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	1-10	L	◆	◆				◆		◆						+	
Cerisier Ste Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	4-10	M	◆	◆				◆		◆		◆	☼	P		(+)	◆
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	2-5	R	◆			◆	◆	◆	◆	◆		◆	☼	E			
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	2-5	R	◆			◆	◆	◆	◆	◆			☼	P/E		+	
Fragon	<i>Ruscus aculeatus</i>	0,5-1	L	◆			◆	◆	◆	◆	◆							
Fusain d'Europe	<i>Eunonymus europaeus</i>	2-6	M-R	◆			◆	◆	◆	◆	◆							
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	4-15	L	◆			◆				◆						+	
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	2-25	L	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆						+	+
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	2-6	L	◆			◆	◆	◆	◆	◆			☼	P		+	◆
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	2-5	M	◆			◆	◆	◆	◆	◆							
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	1-5	M	◆			◆	◆	◆	◆	◆		◆	☼	P		+	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	2-10	R	◆	◆		◆	◆	◆	◆				☼	E			◆
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	2-4	R	◆			◆	◆	◆	◆	◆		◆				(+)	
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	1-3	M	◆			◆	◆	◆	◆	◆			☼	P		(+)	
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	2-4	M-R	◆				◆	◆	◆	◆			☼	P			

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

Légende

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



Commune de Martizay



PLU arrêté le 29 janvier 2020

4

PADD

LE P.A.D.D., C'EST QUOI ?

Un document prospectif à visée stratégique, instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et complété par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003.

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, puis la loi ALUR du 24 mars 2014, renforcent les obligations du PADD en termes de préservation de l'environnement et lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est la clef de voûte des procédures de modification et de révision du PLU. Instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, dite « loi SRU » du 13 décembre 2000, et complété par la loi Urbanisme et Habitat, dite « loi UH » du 2 juillet 2003, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui exprime la stratégie politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal.

Le PADD traduit le projet communal en s'inscrivant dans le respect des objectifs des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « loi Grenelle 2 », du 12 juillet 2010, puis la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite « loi ALUR », du 24 mars 2014, ont complété les obligations du PADD, au travers de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (...) »

A l'appui des conclusions du diagnostic territorial et tenant compte des politiques et documents de rang supérieur qui s'imposent à la commune, le PADD est l'expression d'un projet global et prospectif, qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme. Ses orientations permettent de définir la règle d'urbanisme (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit, plans de zonage).

Non opposable aux tiers, les orientations du PADD constituent néanmoins le socle fondateur du PLU, notamment pour ce qui est de la validité dans le temps des règles établies ; orientations qui ne pourront être remises en cause sans qu'une nouvelle réflexion ne soit préalablement menée en concertation avec les habitants et en association avec les représentants de l'Etat et les personnes publiques.

Le PADD revêt ainsi une place capitale dans le dispositif et la démarche de PLU, du fait de :

- l'exigence d'une réflexion stratégique, préalablement à la définition des dispositions réglementaires qui s'imposeront de manière différenciée pour l'ensemble du territoire ;
- l'obligation d'un débat démocratique en Conseil Municipal, autour du projet communal,
- la nécessité d'une cohérence entre objectifs politiques contenus dans le PADD et mise en œuvre réglementaire ;
- l'encadrement des procédures permettant l'évolution du document d'urbanisme (modification, déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme, révision allégée ou révision générale).

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de MARTIZAY résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, dans le respect des dispositions et principes fondamentaux énoncés par la loi, et notamment par les articles L.101 et L.101-2 et L 151-5 du Code de l'Urbanisme qui imposent à tous les documents d'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D' ESPACES AGRICOLES, NATURELS, ET FORESTIERS .

Dans le rapport de présentation, une analyse de la consommation des espaces au cours des dernières décennies (**depuis 1980**) a été faite, les conclusions en sont les suivantes:

1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AVEC VOCATION D'HABITAT:

Consommation totale: 28.5 Ha

Consommation moyenne par logement: 2900 m²

L'étude des quatre secteurs, qui ont été les principales zones de consommation d'espaces agricoles ou naturels , permet de distinguer deux types d'urbanisation :

- ⇒ Une urbanisation diffuse avec une moyenne comprise entre 4500 m² et 6000 m² par logement créé sur les trois premiers secteurs situés anciennement en zone NB du POS (rue de la poste, rue de Verdun et rue du moulin neuf). Ceci représente une déprise agricole de 21 Ha.
- ⇒ Une urbanisation faite sous la forme de lotissements (logements sociaux et accession à la propriété) qui a consommé en moyenne 1200 m² par logement pour un total de 7 Ha 20.

En terme de densité, le rapport est donc de 1 pour 4 entre ces deux types d'urbanisation.

2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PAR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES:

Au total, la consommation d'espace pour les activités est seulement de 5,1 Ha. Les activités implantées sur ces sites génèrent une centaine d'emplois.

La consommation de terres agricoles et naturelle a donc été peu importante et efficace en terme d'emplois locaux.

Constat alarmant : la consommation d'espaces agricoles et naturelle a donc été de 33.6 Ha .

Objectifs de densification:

- ⇒ Réduire au maximum les zones dites d'urbanisation diffuse grandes consommatrices d'espace agricole et naturel. L'objectif y sera de combler les dents creuses.
- ⇒ Réduire les zones à urbaniser à la seule zone 1AU qui jouxte le lotissement de La Cure (surface de 1ha 77).
- ⇒ Réglementer la densification sur cette zone à travers une orientation d'aménagement programmée.
- ⇒ Avoir une consommation potentielle totale inférieure à 6 Ha pour la prochaine décennie.
- ⇒ Afin de respecter les orientations du SCOT Brenne-Marche, tendre vers une moyenne par logement neuf créé de :
 - 300 à 500 m² de terrain en milieu urbain.
 - 500 à 800 m² de terrain en milieu périurbain et dans les pôles ruraux.
 - 800 à 1100 m² de terrain en milieu rural.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

LES OBJECTIFS

⇒ Accueillir de nouveaux habitants

Le diagnostic territorial fait le constat du vieillissement de la population et du départ des jeunes.

Il est possible de limiter ce phénomène par les moyens suivants :

- Enrayer la perte de population et renforcer l'attractivité de la commune en optimisant les équipements et les services,
- Proposer une offre foncière variée et poursuivre la diversification résidentielle.

⇒ Renforcer l'attractivité du centre-bourg et dynamiser l'économie locale

Actuellement, les accessions à la propriété s'orientent davantage vers du logement neuf, alors qu'il existe de nombreux logements anciens et vacants.

Il est essentiel de :

- Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien en favorisant des opérations de réhabilitation et de mise en valeur du bâti,
- Agir contre la vacance des locaux commerciaux et des logements,
- Développer la zone d'activité artisanale afin d'enrayer l'affaiblissement du secteur des entreprises, lié à l'absence de repreneurs.

L'activité agricole, quoique bien présente, reste fragile, il est primordial de :

- Favoriser son maintien en considérant les perspectives d'évolution des exploitations et en prenant en compte le principe de « réciprocité »,
- Contrôler les possibilités d'urbanisation en milieu rural sur les terres agricoles.

⇒ Maîtriser les extensions urbaines et valoriser l'architecture locale

- Proscrire l'urbanisation le long des axes routiers principaux afin d'éviter la formation de franges urbaines déstructurées (comme à Cave-de-Laloeuf, la Morinière et à Boiraingon),
- Prévoir de nouvelles zones à urbaniser en continuité de l'urbanisation existante afin de favoriser les déplacements piétonniers.
- Hiérarchiser l'enchaînement Bourg / Campagne en établissant une interface moins brutale entre l'urbain et le rural, l'habitat traditionnel et l'habitat contemporain,
- Favoriser l'insertion de la zone d'activité dans son paysage environnant,
- Limiter l'urbanisation linéaire aux abords des hameaux déjà développés (la Mardelle et Lejon, par exemple).

⇒ Mettre en valeur le potentiel touristique du territoire

L'activité touristique est l'une des caractéristiques qui fait la force de la région laquelle bénéficie de la présence du PNR.

La commune de Martizay s'efforcera de :

- Favoriser une réappropriation des bords de Claise par la valorisation des activités de loisirs liées à l'eau (pêche, canoë, ...),
- Appuyer le développement touristique local sur la valorisation de l'architecture ancienne du bourg et du patrimoine bâti communal (Prieuré de Notz l'Abbé, Château de Tourneau, ferme de la Patryère, de la Mignonnerie, manoir de Sérigny , manoir de Durtal, etc...),
- Poursuivre les opérations d'embellissement et d'accessibilité des espaces publics situés à proximité immédiate du centre bourg.

⇒ Sauvegarder et valoriser les ressources naturelles du territoire

- Restaurer la ripisylve dégradée sur les ruisseaux et lutter contre les espèces envahissantes,
- Limiter la plantation des peupleraies qui ferment le paysage et contribuent à déstabiliser les berges des cours d'eau,
- Valoriser et entretenir les trames de noyers, ainsi que le verger conservatoire,
- Sauvegarder les prairies humides qui tendent à régresser ces dernières années au profit des boisements.

⇒ Préserver l'identité paysagère locale

- Préserver les points de vue intéressants, notamment sur la vallée de la Claise,
- Maintenir des vues sur les silhouettes du bourg existantes et favoriser l'ouverture de nouvelles vues (coupes d'arbres, réglementation sur les clôtures,...).

⇒ Valoriser le cadre de vie

Pour attirer les jeunes et inverser la tendance de dépopulation, le document d'urbanisme contribue à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour :

- Conforter les équipements, les services et optimiser leur fréquentation,
- Valoriser et maintenir l'offre culturelle et associative,
- Améliorer le fonctionnement urbain à l'échelle du bourg et les liaisons inter-quartiers : le Bourg / Lejon, le Bourg / Le Bout du Pont (liaisons piétonnes, requalification des espaces publics, gestion des stationnements et des circulations automobiles).

LES ACTIONS DÉFINIES DANS LE PADD:

⇒ **Objectif de densification :**

- Réduire les zones dites d'urbanisation diffuse grandes consommatrices d'espaces agricoles et naturels. L'objectif principal est à terme de combler les « dents creuses ».
- Réduire les zones à urbaniser (Na du POS) à celle qui jouxte le lotissement de La Cure (surface de 1 Ha 77). Réglementer la densification sur cette zone à travers une orientation d'aménagement programmée.
- Etre cohérent avec le **SCOT Brenne Marche** en terme de densification.

⇒ **Hiérarchiser le développement de l'urbanisation :**

- Autour du bourg et à proximité des commerces et services,
- Autour des villages proches du bourg afin de constituer une répartition cohérente des zones de peuplement au regard des formes urbaines existantes, de l'accessibilité et du niveau d'équipement (desserte, réseaux, assainissement collectif existant...),
- Dans l'enveloppe des villages structurants lorsque les caractéristiques architecturales et patrimoniales le permettent.

⇒ **Maîtriser le développement :**

- L'accueil de nouveaux habitants doit s'accompagner de mesures visant à contrôler l'urbanisation et à favoriser notamment la construction en continuité du bourg, des équipements et des infrastructures,
- En adaptant les besoins en équipements et réseaux (voirie, eau potable, assainissement...),
- En proposant une mixité des types de logements et des activités par une graduation de la densité bâtie du bourg vers la campagne.

Pour la zone d'extension de « La Cure » (1AU), le projet du PLU définit des orientations d'aménagement permettant un maillage cohérent de la circulation sur l'ensemble de la zone agglomérée et une continuité de la morphologie bâtie, avec un niveau d'équipement conforme.

Parallèlement, l'urbanisation doit se réaliser de manière à limiter le mitage et ses conséquences sur l'environnement, les paysages mais aussi les coûts en équipements.

⇒ **Préserver les espaces identitaires de la commune :**

- Les espaces paysagers et les milieux naturels emblématiques de la commune,
- Les espaces ouverts offrant un point de vue sur le Bourg et la vallée de la Claise.
- Les limites du territoire communal jouxtant la ZNIEFF de la Forêt de Preuilly, au Nord, et celle de la Vallée de la Claise et de ses affluents, au nord-ouest.
- Les prairies ou les terres constituant des espaces de transition entre les exploitations agricoles et les constructions existantes.
- Les massifs boisés de la commune sont également classés en zone naturelle conformément à la définition du code de l'urbanisme.
- Les espaces agricoles, composante essentielle du territoire.
- Les caractéristiques urbaines, architecturales des entités bâties, le patrimoine remarquable et identitaire de la commune.

Afin de valoriser et protéger l'architecture locale, **l'inventaire de l'architecture rurale par le Parc de la Brenne** (en cours de finalisation) sera intégré à posteriori par modification simplifiée du PLU.

⇒ Assurer le développement des communications numériques:

Politique publique rendue obligatoire par le Grenelle de l'Environnement, l'aménagement numérique résulte de deux notions :

- 1/ l'aménagement du territoire, qui relève des pouvoirs publics,
- 2/ le développement du numérique, qui désigne l'univers des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC), qui relève des grands opérateurs privés.

L'aménagement numérique est donc le processus par lequel la collectivité améliore et optimise pour les particuliers et les entreprises du territoire les conditions d'accès aux ressources de celui-ci. L'aboutissement de ces actions est fondamental pour le développement économique mais également pour la création de services et d'usages attendus par la population .

Concernant le territoire de MARTIZAY, les orientations du PADD expriment deux priorités d'actions :

- concernant les infrastructures de réseau : la commune, en lien avec les opérateurs privés et le Conseil Départemental de l'Indre, fait en sorte que les réseaux actuels fixes et mobiles de l'Internet soient performants en très haut débit et rendent éligibles les meilleures offres de services de dernière génération ;
- concernant les services numériques : la collectivité a pour ambition de favoriser le développement, d'applications innovantes au service du public et des professionnels, à l'appui des nouvelles technologies d'information et de communication. A cet égard, et d'ores et déjà pour un meilleur service à la population, elle offre l'information municipale autour du site Internet de la mairie.

La commune affiche ainsi sa volonté d'accélérer les évolutions des usages numériques dans les domaines de la culture, des sports et loisirs, de la jeunesse et dans la diffusion de l'activité des associations municipales.

⇒ Favoriser le développement des énergies renouvelables:

Le développement des énergies renouvelables est un autre levier d'action dans le domaine de la transition énergétique. Dans un double objectif de protection de l'environnement et de développement économique (maintien et création d'emplois), la commune souhaite favoriser la filière solaire (eau chaude sanitaire, chauffage et photovoltaïque).

Elle a prévu d'engager notamment une démarche volontariste auprès des agriculteurs et propriétaires forestiers locaux afin d'alimenter la chaufferie (filiale bois) des bâtiments communaux et des équipements publics (en cours de construction).

En cela, elle souhaite mettre en place des règles d'urbanisme favorisant de manière globale un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain par :

- le développement des énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques sur le bâti existant comme, par exemple, en encourageant l'isolation extérieure des façades, l'utilisation de nouveaux matériaux, la mitoyenneté...
- une réflexion sur l'implantation du bâti et notamment la prise en compte des apports solaires,
- la conception et l'orientation du parcellaire,

⇒ Prise en compte des risques naturels et limitation des nuisances:

La commune de Martizay ne figure pas dans la liste des communes concernées par les risques naturels et technologiques du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

L'ambition de la collectivité vise à mettre en œuvre, à travers l'affectation des sols et un règlement approprié, des moyens destinés à assurer le bon fonctionnement du territoire (positionnement des activités et des équipements structurants notamment) en limitant les pollutions et nuisances, de façon à assurer la tranquillité des habitants.

Cet objectif implique :

- d'améliorer la gestion des eaux pluviales dans les secteurs de projets futurs (priorité donnée à la préservation du profil naturel des terrains, à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, limitation des débits d'eaux pluviales pour les constructions nouvelles notamment) ;
- de ne pas dégrader les zones calmes et les quartiers où la qualité de vie (et de l'air) est bonne,
- de prévenir l'apparition de nouvelles nuisances, en proposant notamment des mesures préventives et/ou d'accompagnement conditionnant les activités bruyantes et/ou polluantes dans les secteurs résidentiels ;
- d'interdire sur l'ensemble du territoire les activités dangereuses ou présentant un risque majeur.

⇒ Orientation en termes de transports et de déplacements :

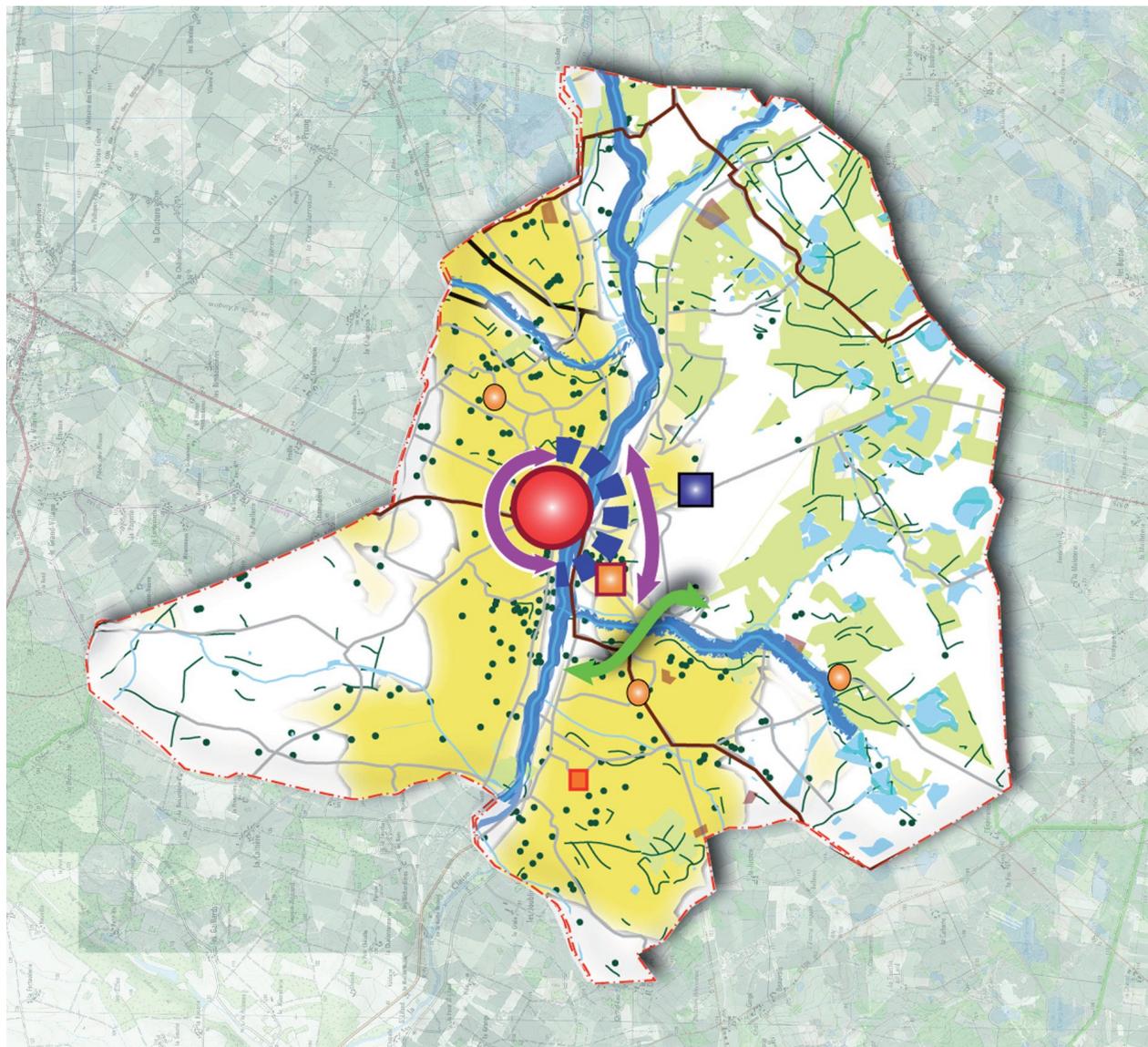
Le conseil général finance les transports collectifs par cars :

- La ligne Châteauroux-Azay le Ferron est fixe, la partie Azay- Tournon est dite « à la demande ».
- La ligne Châtillon sur Indre - Le Blanc est uniquement à la demande.

L'aile bleue propose des services à la demande pour faciliter l'accès aux services de proximité (médecin, marché, banque...).

La commune mettra tout en œuvre pour conserver à minima ces dessertes et souhaite par ailleurs :

- compléter le réseau des circulations douces à l'échelle du territoire en aménageant systématiquement des chemins et sentes piétonnes intégrés aux nouvelles opérations ;
- intégrer des stationnements pour les vélos aux abords des lieux les plus fréquentés et à proximité des équipements publics ;
- prévoir des stationnements pour 2 roues dans les nouvelles opérations d'ensemble.
- favoriser la mutualisation de certains stationnements pour éviter l'envahissement de l'espace public par la voiture , en créant, chaque fois que cela est possible, des aires naturelles de stationnement (privilégier le naturel à l'enrobé) ;
- Afin de faciliter le covoiturage, la commune prévoit prochainement l'instauration d'une aire de covoiturage au niveau de l'aire de repos de la RD 975 .



Recentrer prioritairement le développement urbain autour du bourg

Couper à l'urbanisation à maintenir

Limiter l'étalement urbain en périphérie du bourg

Valoriser la Claise dans le fonctionnement du bourg et en aménager les abords

Limiter l'urbanisation au sein des hameaux anciens

Améliorer la qualité urbaine et paysagère de la zone d'activité existante et en permettre l'extension

Requalifier les espaces publics internes du lotissement «le Bout du Pont» et traiter les limites séparatives

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

Réhabiliter ou protéger les corridors écologiques existants, et en particulier les linéaires boisés le long des cours d'eau

Préserver durablement les terres à fort potentiel agricole

Entretien les milieux humides existants sur la commune (étangs en particulier)

Encourager l'entretien des prairies humides par le pâturage ou la fauche

Conserver les arbres isolés

Assurer l'entretien et le renouvellement des haies

Sentier de randonnée à valoriser dans le cadre d'un itinéraire de découverte intercommunal



Commune de MARTIZAY

Plan Local d'Urbanisme



PLU arrêté le 29 janvier 2020

5

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Préambule

Conformément à l'article L 151-46 du Code de l'Urbanisme, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Sur la commune de MARTIZAY, une Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne la zone AU de la Cure à vocation d'habitat et la zone AUy d'Avis à vocation artisanale.

Elles déclinent les objectifs du PADD pour ce secteur à enjeux et permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement du seul secteur d'extension de l'urbanisation.

Afin de déterminer de façon opportune les secteurs à urbaniser, il a d'abord été procédé à une reconnaissance approfondie du terrain et à des simulations de plan de masse.

Ces derniers ne figurent pas dans le PLU, afin de ne pas entraver les futurs aménagements de la zones AU.

Nous avons fait le choix de faire figurer dans ces deux orientations d'aménagement, les éléments essentiels qui doivent présider à l'aménagement des zones à urbaniser en cohérence avec le SCOT Brenne Marche.

Dispositions générales

La mise en place des logements se fera en respectant une densité adaptée au contexte, ils seront conçus de type compact mais agréable à vivre, en limitant l'impact sur l'environnement. De manière générale, l'implantation des nouveaux bâtiments se fera en fonction des courbes de niveau, favorisera le bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires pour une meilleure maîtrise des consommations énergétiques.

Déplacements

Les accès routiers se feront à partir de voies existantes par un système viaire qui garantira confort et sécurité pour les piétons et les cyclistes. En complément des voies de desserte, des liaisons piétonnières seront réalisées en s'appuyant sur la trame existante ou à créer.

Traitement paysager

En lisière d'ouvrage, les haies boisées de qualité déjà présentes seront conservées et renforcées par des plantations afin de créer une urbanisation ayant un effet visuel limité sur le paysage.

A l'intérieur des zones aménagées, des massifs arbustifs, des haies et des parcelles enherbées (Noues) rappelleront l'ambiance rurale environnante.

Gestion des eaux pluviales

La régulation des eaux pluviales s'effectuera par l'installation de noues paysagères et de bassins tampons.

La présence d'accotements enherbés et de parcelles végétalisées favorisera l'infiltration des eaux de ruissellement.

1) Secteur Des Cures

Zone AU à vocation d'habitat

Superficie de la zone

L'aménagement de la totalité de la zone de 1.78 hectares est prévu à court et moyen terme.

Localisation

Cette zone placée entre la route de Tournon et la rue de la Cornillère est située au Sud de la Claise et aux limites Sud-ouest du bourg, en lisière agricole. Elle est distante d'environ 500 mètres du centre bourg, mais séparée de ce dernier par la Claise.

Objectif

- ◆ Ce secteur dédié à l'habitat prolonge un espace occupé par des constructions récentes et offre la proximité d'une aire de loisirs en bord de Claise.
- ◆ L'extension d'un secteur déjà urbanisé assez prisé par la population du site ainsi que l'optimisation des réseaux actuels, ont incité la commune à envisager d'effectuer rapidement son aménagement.
- ◆ Cette opération nécessitera que la commune en assure rapidement la maîtrise foncière, permettant ainsi d'établir en cas de besoin, une réelle mixité entre les logements locatifs et l'accession à la propriété. La commune est déjà propriétaire de la parcelle N° 174 et en cours de négociation pour les parcelles 9 et 175.

Projet

- ◆ La densité brute des logement devra respecter la densité prescrite dans le SCOT.
- ◆ Une voirie principale, en boucle permettra de distribuer l'ensemble des logements. Elle sera en sens unique.
- ◆ A l'angle Nord-ouest, point bas de la zone, un bassin tampon permettra de réguler in fine le rejet des eaux pluviales vers la Claise, via le fossé d'association foncière et le passage busé sous la rue de la Cornillère.
- ◆ Les déplacements piétonniers devront être privilégiés à l'intérieur de la zone, vers l'aire de loisirs, les commerces et les services du centre Bourg, et, si possible, vers la rue de la Baumerie.
- ◆ En limite Ouest du lotissement, la plantation d'une haie champêtre assurera une transition moins brutale entre cette zone d'habitat, la campagne et les terres cultivées environnantes.
- ◆ Une orientation du bâti Nord Sud sera à favoriser pour des raisons bioclimatiques.

PLU DE MARTIZAY
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR
« LES CURES »

Zone AU à vocation d'habitat : 1.78 ha

Localisation



Atouts :

- ◆ La volonté de la commune d'avoir une maîtrise foncière totale qui permettra à terme une commercialisation rapide et garantira un prix de vente des lots attractif.
- ◆ Son emplacement relativement privilégié en terme d'environnement, à proximité de la vallée de la Claise et de la campagne.
- ◆ La proximité d'un commerce « de bouche » dernièrement installé à l'angle de la route de Tournon et du Blanc.
- ◆ Ce terrain permettra l'optimisation des réseaux et des aménagements existants (y compris de loisirs).
- ◆ Le site bénéficiera d'un accès sécurisé depuis la rue de la Cornillère peu circulée. Si la zone AUI (inconstructible) devient constructible à long terme, une liaison avec la route de Tournon sera assurée.
- ◆ Ce terrain présente une pente assez prononcée liée à la topographie du site favorisant ainsi les raccordements gravitaires.

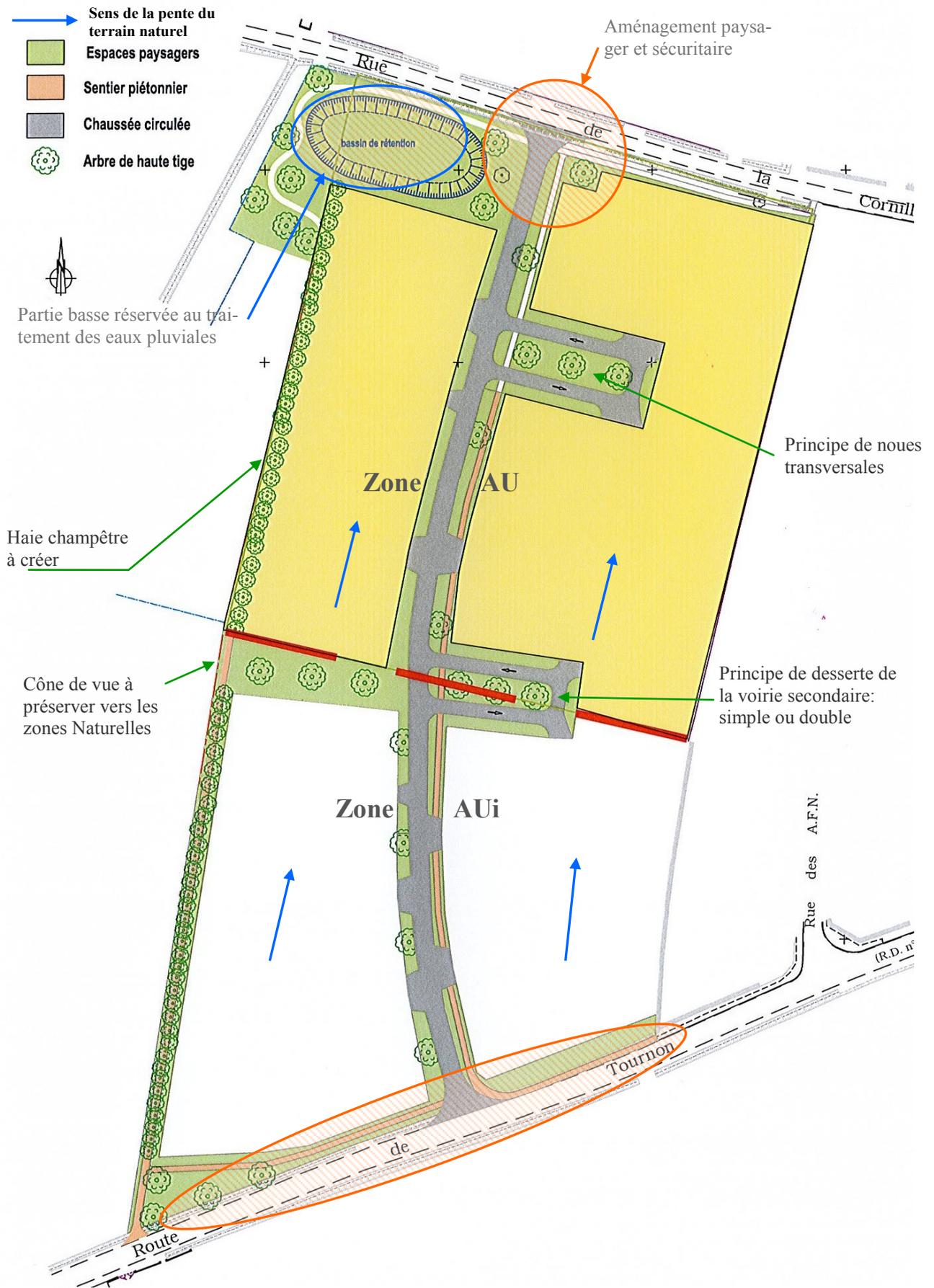
Contraintes :

Sa situation au sud de la Claise, donc à l'écart du centre bourg et des services.

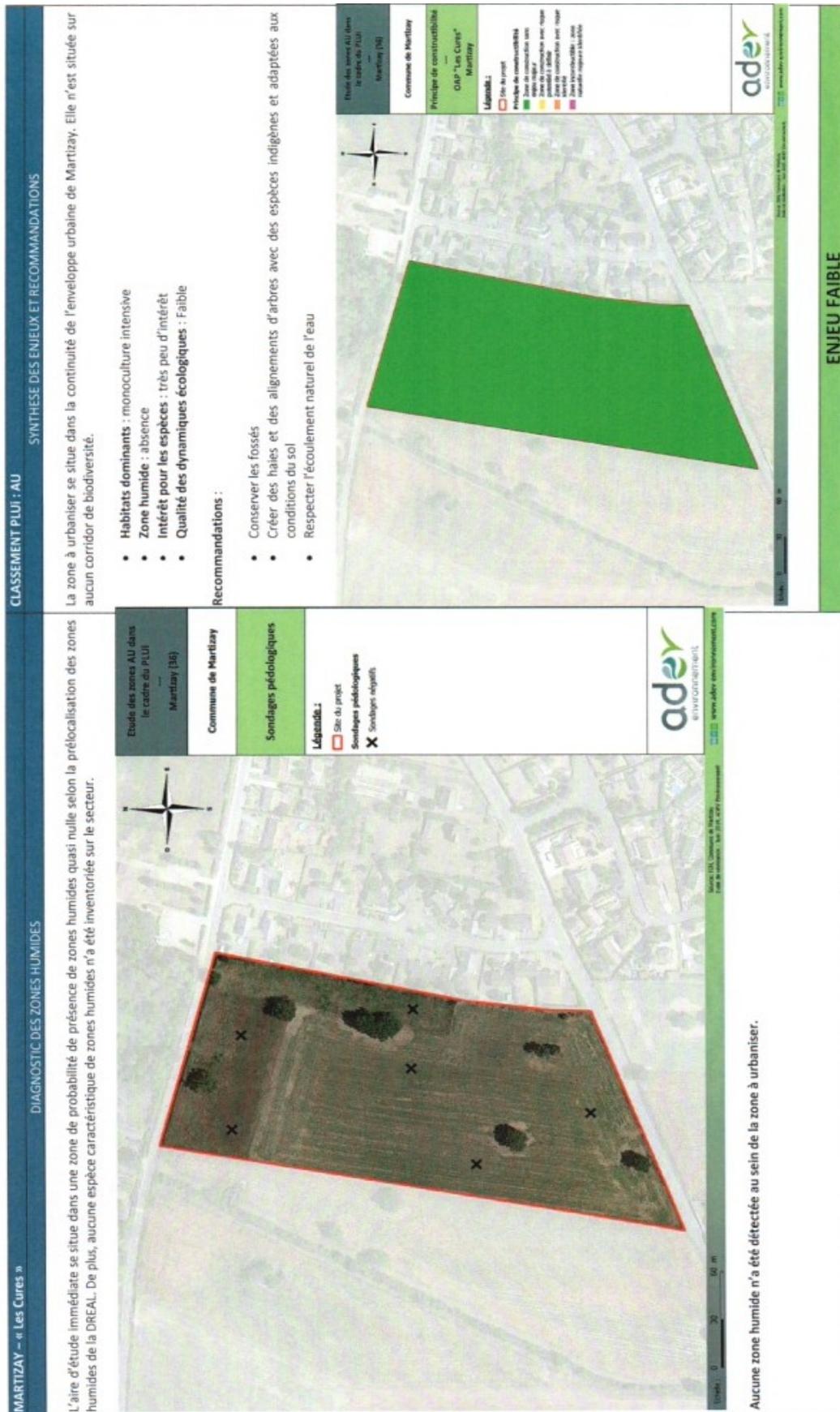
Objectif :

Respecter la densité de 15 logements à l'hectare préconisée dans le cadre du SCoT Marche-Brenne

Principes de l'orientation d'aménagement, Les Cures



Synthèse de l'évaluation environnementale de la zone des Cures



<p style="text-align: center;">PLU DE MARTIZAY ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR « AVIS »</p>

Zone AU à vocation artisanaleSuperficie de la zone

L'aménagement de l'extension des 2 hectares par la CDC « Coeur de Brenne » est prévu à très court terme.

Localisation

Cette zone est placée en bordure immédiate de la Route Départementale 975 dans le prolongement direct de la première tranche réalisée entre 2005 et 2010.

Située à environ 1300 mètres au sud du centre bourg de MARTIZAY, elle est séparée du Hameau de « Bois Feuillard sud » d'une centaine de mètres environ par une haie bocagère qui la borde sur toute sa frange Nord.

Un bois de 40 ha environ, le « Bois de Durtalle », borde l'ensemble de la future zone artisanale en sa frange Sud.

Objectif

Ce secteur est dédié à l'implantation de nouvelles entreprises artisanales et à l'agrandissement des entreprises déjà présentes sur le site qui au moins pour l'une d'entre elles a émis le souhait de s'agrandir dans les plus brefs délais.

Projet

L'extension de la zone ne pourra excéder la surface autorisée dans le cadre du SCOT Marche-Brenne soit environ 2ha.

L'extension de cette zone consistera :

- ◆ Au prolongement de la voirie existante dont la structure sera conforme à la circulation des poids lourds.
- ◆ Au comblement du bassin existant et à la création d'un nouveau bassin de régulation dont l'exutoire sera déconnecté de la zone humide (Mare) située en contrebas du terrain à aménager.
- ◆ A la création d'une placette de retournement permettant les demi-tours des Poids Lourds mais aussi l'accès pour l'entretien du Bassin de traitement et de régulation des eaux pluviales.
- ◆ Au traitement naturel et doux des eaux pluviales par des fossés et des noues plutôt que de les canaliser.
- ◆ Au renforcement de la haie bocagère existante située en limite nord de la totalité de la zone artisanale afin d'atténuer les éventuelles nuisances des quelques habitations du hameau de « Bois-Feuillard sud » .

PLU DE MARTIZAY
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR
« AVIS »

Zone AU à vocation artisanale : 2 ha

Localisation



Atouts :

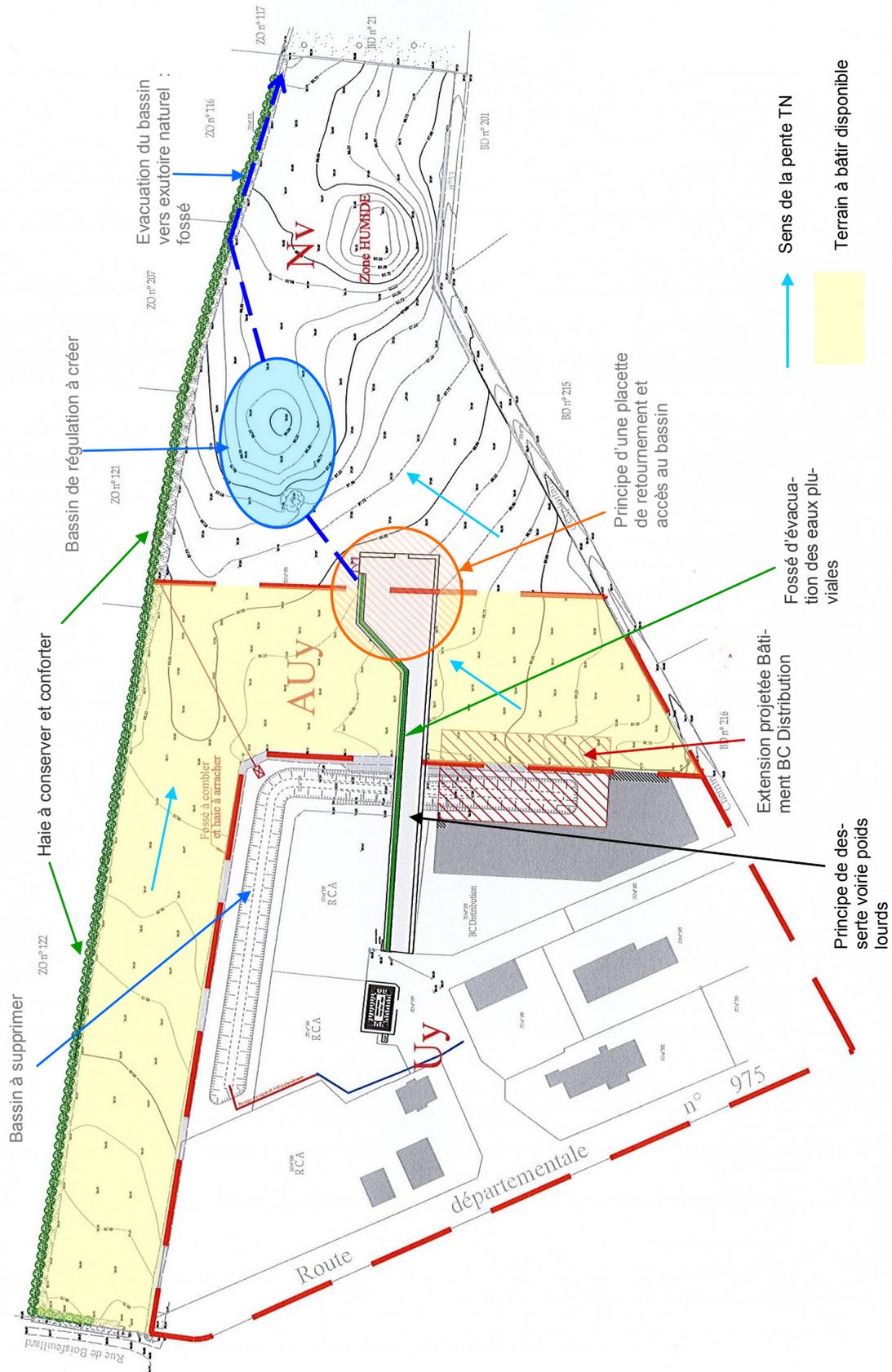
- ◆ L'extension prévue est située dans la continuité de la zone existante ; conforme donc à une logique d'aménagement et d'optimisation des réseaux existants.
- ◆ La maîtrise foncière totale de cette extension est assurée par la communauté de communes « Cœur de Brenne ».
- ◆ Le prolongement de la voirie existante et des réseaux existants permettra de limiter le coût de viabilisation des terrains disponibles à la vente.
- ◆ Son emplacement est relativement privilégié en terme d'accessibilité en bordure de la RD n° 975, voie à grande circulation.
- ◆ La proximité d'un bois au sud-est de la zone et d'une haie bocagère déjà présente autorise d'ores et déjà une insertion paysagère de qualité qu'il conviendra de conforter.
- ◆ Ce terrain présente une pente régulière prononcée liée à la topographie du site favorisant ainsi les raccordements gravitaires des eaux pluviales et leur traitement « doux » vers le bassin à créer.

Contraintes :

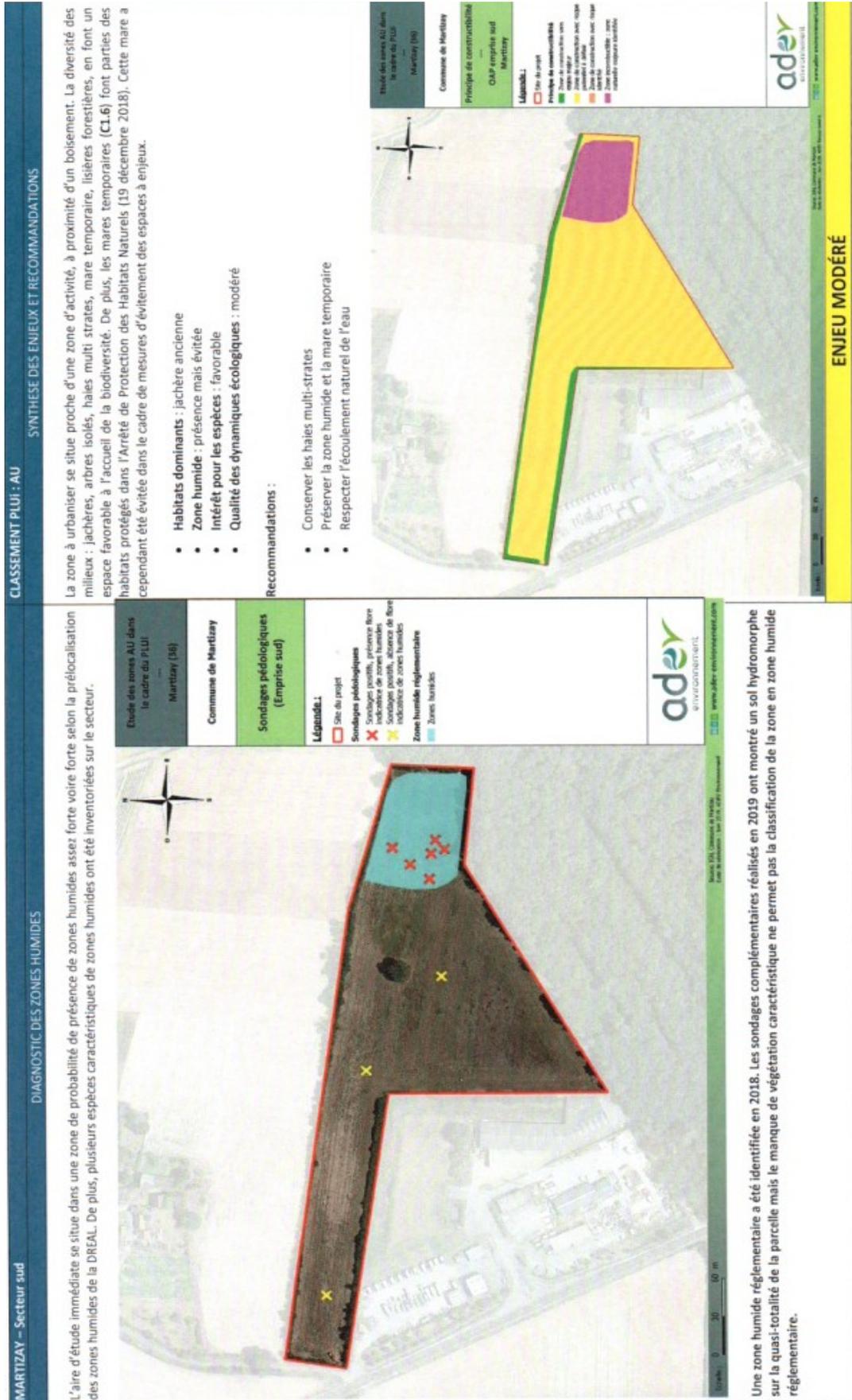
- ◆ La présence d'une zone humide en contrebas à l'est de la zone d'extension.

Objectif :

- ◆ Permettre l'agrandissement rapide des entreprises présentes sur le site et donner la possibilité d'implanter quelques unités artisanales supplémentaires.
- ◆ Respecter le quota dévolu à la CDC par le SCOT Marche-Brenne « Cœur de Brenne » en terme de surface à prendre sur les zones naturelles et agricoles.



Synthèse de l'évaluation environnementale de la zone d'Avis



Commune de Martizay

Plan Local d'Urbanisme



PLU arrêté le 29 janvier 2020

6

Emplacements réservés

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Rectification de carrefour sur la RD n°18 au niveau du Moulin de Tourneau	Département	100 m ²
2	Aménagements des bords de la Claise (Aires de jeux et loisirs – Espaces Verts)	Commune	6 151 m ²
3			5 809 m ²
4			983 m ²
5	Rectification de virage rue de Boisfeillard	Commune	268 m ²
6	Elargissement de la voie communale n°4 rue de la Saulnerie	Commune	55 m ²
7	Rectification de virage voie communale n°30 au Niveau des Hautes Maisons	Commune	604 m ²