

## Département de l'Indre

---

# COMMUNE de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE

## PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE N°01 SECTION 3/3

REVISION PRESCRITE LE :	LE 02 JANVIER 2014
PROJET ARRETE LE :	LE 11 JUILLET 2017
PLU APPROUVE LE :	LE 22 MAI 2018

**ParenthesesURBaineS** - Atelier d'urbanisme et de projet  
Siège social : 261, rue de Cormery – 37550 SAINT-AVERTIN  
parenthesesurbaines@gmail.com T/02 47 55 08 80 / p 06 80 92 39 62  
SARL Capital de 1000 € - RCS Tours - SIRET 809 674 732 - APE 7112 B

**ADEV environnement**  
2, rue Jules Ferry – 36300 LE BLANC – adev.environnement@wanadoo.fr



## Sommaire

**Justification des choix retenus pour établir le Plan Local d'Urbanisme ..... 4**

**Indicateurs de suivi..... 42**

# **Justification des choix retenus pour établir le Plan Local d'Urbanisme**

## **I- Choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le PADD est l'expression claire et accessible de la vision stratégique du développement territorial à long terme du projet de Neuvy-Saint-Sépulchre. Il résulte des choix retenus par la commune pour son avenir, en fonction du diagnostic et de la connaissance du contexte actuel.

Le PADD exprime les choix et les orientations générales d'aménagement retenus par la municipalité suite au travail effectué par la commission urbanisme. Il exprime les orientations générales d'aménagement pour les années à venir et traduit les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de la commune, et ceux-ci de manière conforme aux principes du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé,
- Une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des milieux et paysages naturels,
- Les besoins en matière de mobilité et la promotion des modes de déplacements alternatifs au « tout voiture »,
- La diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat, sans discrimination,
- La diversité de modes d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général,
- La prévention des risques prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature,
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des espaces verts,
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

L'élaboration du PADD est issue de la volonté de réaliser un projet cohérent qui s'appuie sur le diagnostic de territoire et l'implication politique pour concevoir un projet durable.

Par conséquent, la démarche engagée pour élaborer ce PADD s'est déroulée de la façon suivante :

- Les enjeux du territoire ont été identifiés sur la base des analyses.
- Plusieurs options ont été proposées dans le respect du diagnostic.
- Des orientations d'aménagement ont été formulées puis retenues par la commune.

La loi précise que le contenu du PADD n'est pas opposable aux autorisations de construire. Toutefois, l'ensemble de ces orientations générales d'aménagement ont été traduites de manière réglementaire dans le PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 3 axes majeurs qui sont ensuite déclinés en objectifs.

### **UN PROJET HUMAIN PERMETTANT DE FEDERER LES HABITANTS AUTOUR DE L'ATTRACTIVITE DE NEUVY-SAINT-SEPULCHRE ASSURANT UN EQUILIBRE ENTRE LES GENERATIONS**

---

Neuvy-Saint-Sépulchre dispose d'un tissu associatif développé ; les Neuviciens sont très impliqués dans la vie de la commune. Celui-ci est une valeur qu'il faut consolider pour permettre de donner la parole à chacun et notamment aux plus jeunes. Dans cette perspective, les projets envisagés tels que la réalisation d'un quartier pour les seniors, développeront également des espaces et des lieux à partager (local associatif, jardins communs, lieu de restauration commun, ...)

L'équilibre entre toutes les générations est un enjeu majeur ; il contribuera à fédérer les Neuviciens. Neuvy-Saint-Sépulchre souhaite valoriser un projet lié à la qualité de vie aussi bien en menant une réflexion sur le groupe scolaire et les équipements sportifs que sur la création de quartiers résidentiels pour les seniors et les familles.

Le bien-être des habitants s'exprime également par la qualité des quartiers d'habitation proposés. Dans cette perspective, Neuvy-Saint-Sépulchre souhaite proposer des logements adaptés à tous en fonction des parcours de vie. Ces logements seront dans le respect de l'environnement pour une meilleure gestion du foncier, du paysage, des éléments naturels et contribueront à développer le lien social. La commune a élaboré, sur les secteurs de projets, 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (2 zones U et 1 zone AU à vocation d'habitat).

De plus, le diagnostic a mis en évidence la présence de dents creuses et potentialités foncières dans l'enveloppe urbaine. Le PLU a pour objectif d'augmenter le nombre et la diversité des types de logements à l'échelle du territoire communal, par une répartition équilibrée des opérations et des types de logements. L'objectif fondamental est de renforcer la diversité des formes d'habitat afin de favoriser au mieux le parcours résidentiel des habitants.

La production d'une offre de logement diversifiée permettra de trouver des modalités de réalisation qui impliquent la valorisation optimum du foncier, notamment sur les quelques terrains encore libres, insérés dans le tissu urbanisé : il s'agit de renouveler la commune sur elle-même. Cette logique répond à l'objectif parallèle de préserver les espaces agricoles.

Afin de satisfaire les besoins existants et futurs en logements, la commune doit optimiser les capacités de construction et mobiliser son potentiel foncier à court et moyen termes.

La démarche engagée a permis de mettre en œuvre des actions adaptées aux différents secteurs ; à l'issue du travail de terrain effectué. Il a été possible de distinguer les secteurs du tissu bâti existant où la présence des fonds de jardins et des cœurs d'îlot participaient fortement à la composition de l'identité communale.

Parallèlement à cette démarche, la réflexion a porté sur l'identification des secteurs au sein de la zone urbaine existante qui pouvaient accueillir de nouveaux habitants ou accueillir des seniors vivant dans les hameaux communaux.

Ainsi, le croisement de ces deux démarches de réflexion a permis d'aboutir à l'identification des secteurs de jardins inscrits en secteur Uj. De même, quand l'accessibilité à certains cœurs d'îlot correspondant à des jardins s'est révélée peu sûre, le choix d'un maintien de ces jardins et de leur préservation a été inscrite sur le plan de zonage du PLU.

Bien que les perspectives de développement de la commune soient ambitieuses, Neuvy-Saint-Sépulchre a projeté la programmation spatiale, des espaces dédiés à l'accueil d'une nouvelle population afin de s'assurer de la bonne adéquation entre un seuil de population et les équipements permettant de répondre aux besoins de celle-ci sans compromettre la pérennité des structures en place. Le projet de restructuration du groupe scolaire répond à cet enjeu.

Parallèlement, le centre-ville est la polarité majeure de la ville ; il doit être conforté sur les dix ans à venir pour répondre à une mixité des fonctions.

Les projets permettront également de dynamiser le cœur de ville en travaillant sur les places urbaines, sur les cheminements piétons entre les quartiers et les équipements, sur la sécurisation de la voie centrale de la ville (RD 927). La commune est également en cours de réalisation d'une étude approfondie de type programmation et APS/APD sur la valorisation et l'aménagement du centre-bourg. Ce travail est mené par le bureau d'études Médiéval qui a réalisé en 2013, une étude pour l'élaboration d'un projet de développement patrimonial et culturel de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre.

Ces études permettront d'améliorer le trafic routier en cœur de commune et de rendre l'espace aux piétons pour sécuriser les traversés.

## UN PROJET ECONOMIQUE FIDELISANT LES HABITANTS SUR LE TERRITOIRE

---

La commune souhaite mettre en place les moyens nécessaires pour fixer la population sur son territoire. En effet, le caractère attractif de cette orientation vouée à l'économie s'exerce aussi bien en matière d'emplois, de loisirs, que de tourisme.

La question des moyens de déplacements et de communication trouve tout son sens au sein du territoire pour permettre les échanges avec les bassins d'emplois ainsi que le développement des entreprises locales.

Le traitement des déplacements se décline également grâce aux études lancées avec Médiéval comme précisé ci-dessus, pour la mise en valeur de la D927, des espaces publics et plus largement du centre-bourg. Les compléments apportés au réseau de circulations douces entre les quartiers, les équipements et les loisirs contribuent également à proposer des modes de déplacements adaptés à tous les habitants.

Le projet de développement culturel et patrimonial revêt un caractère touristique et devient alors une économie complémentaire aux activités principales du territoire (zones artisanales, commerces de proximité, agriculture). Dans cette perspective, le camping, le plan d'eau et les circuits de randonnées doivent être valorisés pour répondre aux besoins des visiteurs et des habitants.

Un travail avec la Communauté de communes du Val de Bouzanne et auprès des entreprises a été mené sur les pôles artisanaux dans le cadre de rencontres publiques et d'enquêtes pour consolider et préciser les besoins à venir pour les prochaines années.

L'économie du territoire communal se lit également à travers l'activité agricole. Malgré la diminution du nombre d'exploitants agricoles, cette activité reste essentielle puisqu'elle occupe la majeure partie du territoire communale : vente directe de produits, céréalier, élevages, fruitier/verger.

La commune souhaite que cette activité économique soit préservée ; ainsi d'anciennes zones AU sont classées en zone Ai afin de permettre aux exploitations agricoles de continuer l'exploitations des terres.

Afin d'affiner la connaissance du monde agricole, la plupart des exploitants ayant leur siège sur la commune ont été rencontrés individuellement en Mairie durant l'élaboration du diagnostic du PLU, afin de prendre connaissance de leurs besoins.

Cette volonté se traduit par la préservation et la pérennité des activités agricoles, la limitation des nuisances et conflits d'usage entre agriculteurs et non agriculteurs en évitant notamment de développer l'urbanisation à proximité de l'enveloppe urbaine.

La mixité dans le centre-bourg s'exprime par le maintien, la création ou la rénovation de commerces de proximité et des services. Cet objectif permettra de maintenir et de développer le dynamisme du bourg ou les commerces trouvent acquereurs.

Afin de continuer à attirer des entreprises, artisans et services, la commune souhaite favoriser les initiatives liées au télétravail en contribuant à la mixité des fonctions au sein de l'enveloppe urbaine et envisage la réalisation de projet de coworking : c'est un bureau partagé favorisant l'organisation du travail collectif qui regroupe les domaines de l'économie collaborative. Le PLU dans cette perspective permet la mixité des fonctions en zone urbaine.

La notion de déplacement et de communication reste primordiale pour la pérennité d'un territoire, aussi bien en matière de loisirs, que d'emplois et de vie au quotidien. C'est l'interface de nombreuses thématiques évoquées précédemment.

La commune bénéficie de chemins doux inscrits en chemin de grande randonnée. A ce titre, Neuvy-Saint-Sépulchre continue le maillage doux en créant des emplacements réservés permettant de lier les quartiers et de se connecter au GR existant.

Les aménagements des entrées de ville de la D927, sont en connexion sur la partie Nord avec le futur groupe scolaire. Les études lancées sur la valorisation du centre-bourg, réalisées par Médiéval, permettra la sécurisation des entrées de ville contribuent à hiérarchiser les modes de déplacement puis à développer des moyens de déplacements alternatifs au « tout voiture ».

L'attractivité de la ville passe également par la mise à disposition des moyens de communication liés aux nouvelles technologies notamment avec l'objectif de favoriser le développement des zones d'activités et du centre-bourg.

### **UN PROJET CULTUREL AU SERVICE DU PATRIMOINE PROTEGEANT L'IDENTITE ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE ET BATIE DE NEUVY-SAINT-SEPULCHRE**

---

L'identité patrimoniale de Neuvy-Saint-Sépulchre constitue un potentiel culturel nécessitant sa mise en valeur. Ce potentiel culturel bénéficie au cadre de vie du territoire car il concerne aussi bien les paysages, richesse de la commune avec des ensembles bocagers ; empreinte de l'activité agricole, des boisements, des haies et alignements d'arbres, que les bâtiments d'enjeux patrimoniaux.

Dans cette perspective, la Basilique Saint-Etienne et ses abords, richesse indéniable du centre-ville, sont le socle de ce projet culturel dont les objectifs seront porter au-delà des limites communales. Neuvy-Saint-Sépulchre est reconnue pour la présence de sa Basilique Saint-Etienne, classée au titre des monuments historiques par la liste de 1840. La basilique Saint-Etienne de Neuvy-Saint-Sépulchre est inscrite au Patrimoine Mondial de l'Humanité, comme composante sur la liste du patrimoine mondial au titre du bien 868 « Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France ». A ce titre, la gestion et la préservation de la basilique s'étend au « grand paysage » afin de déterminer une zone tampon. Cette inscription implique la mise en œuvre des actions nécessaires à la préservation, la protection et la valorisation du grand paysage aux abords de la basilique. Des grands principes de protection sont alors précisés dans le règlement écrit du PLU, notamment concernant les hauteurs relatives aux cotes Ngf.

La reconnaissance des milieux naturels constituant les trames verte et bleue, riches en biodiversité, la prise de conscience pour la protection de la ressource en eau, le souhait de préserver les continuités écologiques, s'expriment par la maîtrise de l'urbanisation, par la préservation de la nature en ville puis par la protection du patrimoine environnemental.

Les secteurs de jardins classés en Uj dans le PLU, permettent également les transitions douces au sein de l'espace urbain ainsi que la préservation des sous-trames vertes composée d'éléments paysagers.

La qualité de son territoire s'appuie en grande partie sur le bocage. Ce bocage, empreinte de l'agriculture, dessine le paysage et les espaces cultivés. Il génère également les amorces de boisements peu fréquentes sur le territoire communal.

Ces éléments identitaires doivent être préservés pour maintenir les modèles paysagers et les grands équilibres naturels.



Ces espaces, qu'ils soient à vocation agricole ou naturelle, font l'objet d'une protection spécifique dans le PLU par l'intermédiaire d'un classement en zones Agricole ou Naturelle. De plus, il a été envisagé de conserver les éléments boisés et des éléments de paysage susceptibles de servir de support à la biodiversité par le maintien de l'article L.113-1 (Espaces Boisée Classés).

Le PLU préserve également les continuités écologiques et les milieux agronaturels en s'appuyant sur la Trame verte et Bleue du Pays de La Châtre en Berry et la cartographie issue du SRCE qui mettent en évidence les corridors les plus fonctionnels des espèces emblématiques. Néanmoins, cela ne signifie pas qu'elles se limitent dans leur déplacement aux seuls éléments identifiés.

En effet, les espèces fréquentent également d'autres milieux que les espaces boisés (cultures, prairies...).

C'est dans cette perspective, que le PADD précise qu'il convient de préserver la trame verte multiforme qui parcourt le territoire de Neuvy-Saint-Sépulchre.

D'autre part, le règlement écrit du PLU soumet l'arrachage des haies à déclaration préalable. L'arrachage ne pourra intervenir que si le Maire ne s'y oppose pas. Celui-ci pourra soumettre leur replantation. L'arrachage sans autorisation n'est pas permis.

Les fils d'eau générés par la Bouzanne et le Gourdon sont la trame bleue du territoire communale. Un enjeu majeur s'exprime :

- La reconnaissance de la Bouzanne qui implique de prévenir la population et l'environnement des risques éventuels. Dans cette perspective, il a été classé en zone Naturelle la Bouzanne et ses abords. Les lignes d'eau qui irriguent la commune ont également fait l'objet d'un épaissement afin de préserver la ripisylve.

La ressource en eau, qu'elle soit superficielle ou souterraine doit être considérée comme un enjeu majeur. Cela passe notamment par le respect des cours d'eau, des points d'eau de toute nature, des zones humides, la maîtrise des volumes d'eaux pluviales, ... c'est dans cette perspective que la commune a souhaité préciser ces éléments au sein du PADD tout en respectant son champ d'application, avec les orientations suivantes : limiter l'imperméabilisation des sols en préservant les surfaces végétales, respecter l'écoulement naturel lié à la pente.

La commune a mené une étude hydraulique sur les secteurs des Justices et des Guiset, ceci a permis de préciser le nécessité de ne pas entraver le sens d'écoulement des eaux de pluie pour ne pas aggraver les débordements des fossés, de ne pas de boucher les fossés, et ne pas buser. La constructibilité a également été réduite à son minimum existant.

Concernant les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU, les différents secteurs ne concernent pas directement la Bouzanne.

Le réseau d'assainissement collectif est en capacité de recevoir les eaux usées liées à l'aménagement de ces zones. Les zones ouvertes à l'urbanisation ont été également envisagées en fonction de la desserte par ce réseau d'assainissement.

Concernant les eaux pluviales, il est rappelé au sein de l'OAP du Lion d'Or et de l'OAP pour le quartier seniors, la nécessité de prévoir un bassin de rétention. Notamment pour le Lion d'Or ou la topographie façonnera le projet d'aménagement ou encore sur le quartier seniors avec la nappe affleurante.

Le règlement écrit précise :

- Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs des eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement.
- Dans ces objectifs, et à défaut d'une étude spécifique, le débit de fuite maximal sera de 3l/s pour une pluie décennale.
- Il est strictement interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées quand il existe et inversement.
- Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.
- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les puits d'injection, puisards en lien direct avec la nappe.
- La réalisation de bassins d'infiltration avec lit de sable sera privilégiée.

Les orientations exprimées participent à la préservation de la ressource en eau.

L'environnement comporte la notion de risques. C'est pourquoi, les Neuviciens sont informés des contraintes connues constituant le territoire et des secteurs de risques éventuels. Cela consiste également au fait de ne pas générer de nouvelles nuisances dans le cadre des futurs projets.

## **II- Cohérence des Orientations d'Aménagement et Programmation avec les orientations et objectifs du PADD**

Les orientations d'aménagement permettent à la collectivité de mettre en œuvre et de spatialiser certaines des orientations générales d'aménagement affichées dans le PADD. A ce titre, Neuvy-Saint-Sépulchre réalise 3 OAP qui portent sur l'habitat et les équipements.

Ces OAP correspondent aux :

- secteur Ub : le secteur du « Lion d'Or »
- secteur Ua et Ub : le secteur du « Quartier Joffre »
- secteur AU : le secteur du « Groupe scolaire»

Il convient de rappeler que ces orientations d'aménagement et de programmation garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles doivent respectées l'esprit du projet. Cependant, l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements, etc., doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement existantes dans le dossier de PLU.

Les OAP se situent dans l'enveloppe urbaine de Neuvy-Saint-Sépulchre et permettent la valorisation du cœur de ville. Ces orientations contribuent au maintien des services, des équipements ainsi qu'au développement des commerces par la valorisation du tissu urbain à vocation d'habitat ainsi que par le développement d'un potentiel économique à l'échelle de Communauté de Communes du Val de Bouzanne. Ces perspectives ne peuvent s'appliquer que par le respect des formes urbaines existantes, des paysages naturels environnants et des espaces agricoles.

Leur proximité implique un fonctionnement d'ensemble, notamment concernant le maillage viaire qui lie les différents secteurs du centre-bourg, les espaces paysagers et les corridors verts qui permettent la mise en valeur de la trame végétale communale en cœur de commune.

Des études de faisabilité ont été réalisées pour garantir la faisabilité des OAP. Ces études sont disponibles en Mairie.

Concernant la préservation des espaces naturels et agricoles, les secteurs d'OAP qui constituent le potentiel urbanisable, n'affecte pas les espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune.

### **LE SECTEUR DU « LION D'OR »**

---

Ce site est d'une superficie de 3.5 ha. C'est un foncier qui appartient à la Commune et qui n'est pas cultivé.

Une étude de faisabilité consultable en Mairie permet de prendre connaissance du site et de ses composantes.

Le site se trouve à l'Est du centre-bourg et s'inscrit dans la continuité des nouveaux quartiers de Neuvy-Saint-Sépulchre.

Il est limitrophe du GR 654 qui est une continuité douce au cœur de la ville.

Des voies de desserte de plusieurs catégories permettent une connexion du site aux quartiers existants et au centre bourg notamment par l'allée des Ormes.

La topographie est marquée par un point haut mettant en évidence une vue vers le Nord de la commune.

Ce site est limitrophe de jardins et des petits boisements sur lesquels le projet peut s'appuyer pour conforter son caractère fortement paysager.

Les enjeux de l'aménagement de ce site sont les suivants :

- Le secteur du Lion d'Or se trouve dans la continuité du centre bourg et des secteurs de développement. Les intentions pour valoriser les accès sont de lier ce futur quartier au centre bourg par des cheminements doux afin de faciliter tous les modes de déplacements et limiter l'utilisation de la voiture pour les trajets vers le bourg.
- Le site est sur un point haut de la commune avec une topographie relativement marquée. Son aménagement devra alors prendre en compte cet aspect du contexte. Un travail sur les hauteurs des constructions afin de les intégrer dans l'environnement et ne pas obstruer les larges vues sur le bourg et vers l'église est essentiel.
- La composition du futur quartier devra s'appuyer sur les lignes topographiques et ne pas s'y opposer, toujours dans l'objectif de préserver les vues. A ce titre, le paysage est également un élément de composition qui doit guider l'organisation du futur quartier.
- La gestion des eaux pluviales et la prise en compte de végétal seront un enjeu majeur.
- Ce quartier à vocation principale d'habitations, sera mixte. Il prendra en compte les activités existantes qui existent à proximité (caserne de pompiers ou les activités de garage) afin de préserver les nouvelles habitations.
- Les entrées et les sorties depuis l'allée des Ormes devra prendre en compte la fonction prioritaire des pompiers.

#### **LE SECTEUR DU « QUARTIER JOFFRE / QUARTIER SENIORS »**

---

Ce site est d'une superficie de 0.7 ha. C'est un foncier qui appartient à la Commune et qui n'est pas cultivé. Une étude de faisabilité consultable en Mairie permet de prendre connaissance du site et de ses composantes.

Le site se trouve au Nord Est du centre-bourg et s'inscrit dans l'enveloppe urbaine de Neuvy-Saint-Sépulchre.

Il est à proximité du GR 654 qui est une continuité douce au cœur de la ville.

Des voies de desserte de plusieurs catégories permettent une connexion du site au centre bourg notamment par l'avenue du Maréchal Joffre.

Il se trouve à environ 380 mètres du centre bourg par l'avenue Joffre et 400 mètres par les voies douces.

La topographie permet la mise en valeur des vues sur l'église et des vues lointaines vers le Nord.

Ce site est limitrophe de jardins sur lesquels le projet peut s'appuyer pour conforter son caractère paysager.

Les enjeux de l'aménagement de ce site sont les suivants :

- La commune de Neuvy-Saint-Sépulchre est consciente des difficultés rencontrées par les seniors lorsque ceux-ci vivent dans un hameau ou un écart. Cet isolement les amène à ne pas pouvoir bénéficier des services de proximité ; ils peuvent également avoir des problèmes pour se déplacer en voiture. L'intérêt 1er de ce site est sa proximité immédiate avec le centre-bourg et la possibilité de se rendre à pied dans le cœur de village.
- L'aménagement du quartier Joffre doit permettre de proposer des logements adaptés aux personnes âgées autonomes. Il est entendu par « adapté », des logements de surface moyenne pour 1 à 2 personnes en rez-de-chaussée. Des espaces communs seront aménagés pour l'ensemble des personnes qui habiteront le quartier (salle associative, salle pour des repas de famille, anniversaire, jardin et/ou potager partagé, ...).
- Le quartier permet de bénéficier d'une vue de qualité sur l'église Saint-Etienne. L'enjeu est de valoriser cette vue dans la composition du quartier d'habitations en s'appuyant sur le paysage urbain et végétal et de concevoir des espaces publics qui permettent de ne pas l'obstruer. Les hauteurs choisies pour les bâtiments seront également primordiales.

- Le site comporte d'anciennes constructions qui étaient agricoles. Certains peuvent être conservés et réhabilités. L'enjeu est de respecter les éléments construits existants car ils représentent l'identité communale et d'envisager d'en conserver certains (voir détail ci-après) pour les transformer en espaces communs (salle associative, salle pour les repas de familles).
- En matière de paysage, le site bénéficie de la présence des jardins avoisinants puis également d'essences sur son emprise foncière. Il est complètement intégré dans le cœur d'îlot grâce au paysage. L'enjeu est de préserver les arbres dont l'état phytosanitaire le permet (noyer notamment) et de prévoir un accompagnement du bâti par le paysage.
- En matière de réseaux et de sol et sous-sol, une nappe affleurante est présente sur le site. L'enjeu est de la préserver et de ne pas construire sur les terrains concernés.

## LE SECTEUR DU « GROUPE SCOLAIRE »

---

Une étude de programmation consultable en Mairie permet de prendre connaissance du site et de ses composantes.

Ce site permettra sur le long terme d'envisager des extensions des équipements de la commune en cohérence avec ses besoins.

Le site se trouve au Nord Ouest du centre-bourg à proximité immédiate de la Mairie et de la Place Henri de La Touche.

Il est également situé dans le secteur des équipements sportifs et du Collège Rotinat, ainsi qu'à proximité de l'étang et de la Bouzanne.

Son accès est facilité par la rue des combattants AFN et la route de Laugère, plus confidentielle.

L'étude de programmation pour le déplacement du groupe scolaire (école maternelle et élémentaire, CLSH et restaurant scolaire) a fait l'objet d'entretiens avec les acteurs de l'enfance (responsable périscolaire, équipe pédagogique, parents d'élèves, ...). Ces entretiens ont permis de cibler les problématiques et les enjeux.

- **Le groupe scolaire** est imbriqué dans un tissu urbain ancien, difficile à faire évoluer.
- Les bâtiments sont anciens voire vétustes et non adaptés aux normes accessibilité/ERP.
- Il existe un manque de hiérarchisation des stationnements et des voies (accès piétons, vélos à favoriser...) ainsi qu'une non valorisation des places.
- Il existe un manque de voies piétonnes sécurisées.
- **La restauration scolaire** présente des difficultés dans son fonctionnement. Notamment sur les aspects logistiques.
- Les besoins exprimés par l'équipe pédagogique ne sont plus en adéquation avec les locaux.
- La salle de restauration n'est pas adaptée aux enfants.
- **Le CLSH** présente un fonctionnement global satisfaisant mais des améliorations pour la sécurité des enfants peuvent s'envisager.
- Une zone sécurisée est nécessaire à proximité immédiate du CLSH.
- L'espace général où se déploie les enfants est trop ouvert ; il est nécessaire de prévoir des petits espaces pour les activités (différencier les temps calmes et les temps de jeux)
- Il n'y a pas d'espace dédié aux devoirs ; nécessité de l'envisager dans le projet.

Par conséquent, l'enjeu est de permettre le déplacement des équipements vers un site où les futures évolutions pourront s'envisager :

- disponibilité de foncier
- accès facilités et sécurisés
- hiérarchisation des voies
- regroupement des écoles (proximité du collège)
- proximité des équipements sportifs
- adaptation des locaux aux évolutions des réglementations
- ...

### **III- Justification de la traduction règlementaire du projet communal : justification du zonage et du règlement**

#### **RAPPEL**

---

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables
- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone
- La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9
- L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41
- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

#### **MISE EN FORME DU REGLEMENT**

---

Les choix retenus pour la délimitation du zonage et l'écriture du règlement traduisent de manière réglementaire le projet communal (le projet d'Aménagement et de Développement Durables) et résultent également de :

- La prise en compte des formes urbaines pré existantes à la révision du PLU.
- La prise en compte des servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire.
- La prise en compte d'autres règles s'imposant sur le territoire communal.

Il convient de préciser que le règlement du PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre n'intègre pas les dispositions du décret du 28 décembre 2015.

Néanmoins, la forme retenue pour le règlement écrit est celle du décret du 28 décembre 2015. D'autre part, sa forme précise :

1. **Colonne de gauche : la règle :** « Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement ».
2. **Colonne de droite : l'explication de la règle :** « Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ainsi faciliter l'instruction. »

Par conséquent, il peut être souligné que le règlement est réorganisé autour de trois grands axes qui visent à :

- Assurer la mixité fonctionnelle et sociale (définition de règles pour favoriser la mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière, majoration de volume constructible, etc.) ;
- Contrôler les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère (intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, insertion et qualité architecturale des constructions, contribution à la qualité du cadre de vie, équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, stationnement des véhicules motorisés ou des vélos en dehors des voies publiques, ... ) ;

- Vérifier la suffisance des équipements et réseaux pour répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité, de salubrité (accès et desserte) ou pour satisfaire aux objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développements des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles.

Ces dispositions visent à clarifier et simplifier l'écriture du règlement pour faciliter la mise en œuvre et l'émergence du projet urbain, intensifier les espaces urbanisés et préserver les espaces naturels et les ressources énergétiques. Le règlement devient un outil au service du projet de territoire dont les chapitres revêtent un caractère facultatif.

Le présent règlement de la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre se compose de la façon suivante :

- Les dispositions applicables aux zones et secteurs : précisent les dispositions qui s'imposent à toutes les zones et secteurs du PLU. Elles définissent les destinations et sous-destinations des constructions prévues par les articles R.15-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés : liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts prévue par les articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme
- Les annexes : Les dispositions figurant dans les Annexes du règlement et du rapport de présentation ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ainsi faciliter l'instruction. A ce titre, les annexes sont les suivantes :
  - o Définition au sens du présent règlement d'urbanisme
  - o Fiche conseil Retrait-gonflement des sols argileux
  - o Fiches de l'UDAP sur le patrimoine bâti
  - o Charte Départementale des bâtiments agricoles issue de la Chambre d'Agriculture de l'Indre
  - o Charte paysagère issue de la Chambre d'Agriculture de l'Indre
  - o Liste des logements vacants
  - o Liste des parcelles étudiées pour dans l'enveloppe urbaine

## **DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES ET SECTEURS DU REGLEMENT**

---

### **A - Dispositions applicables à la démarche de développement durable**

Le PLU se base sur une approche respectueuse de l'environnement en mettant en place des actions d'aménagement permettant de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel :

- La qualité de l'air en proposant la création de voies douces au cœur des quartiers,
- La qualité de l'eau en préservant la Bouzanne,
- La limitation de la place de l'automobile en proposant des secteurs d'habitat connectés aux voies douces et dans l'enveloppe bâti,
- La réduction des temps de trajet par la mixité des fonctions urbaines au cœur du centre-bourg, ...

### **B - Dispositions pour les éléments du bâti et du paysage**

#### **1. Les éléments du bâti**

Le patrimoine a fait l'objet d'un inventaire spécifique qui a permis de repérer 205 éléments bâtis dans la partie urbaine de Neuvy-Saint-Sépulchre sous la forme de fiche immeuble. Ces éléments sont joints en annexes du rapport de présentation. Actuellement, aucune prescription n'est précisée sur ces fiches car elles nécessitent un travail complémentaire qui sera effectué dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, futur document de planification. Ces fiches sont alors disponibles à titre informatif et afin d'aider les services instructeurs de l'UDAP dans leur approche et expertise de bâtiment.



## 2. Éléments du paysage

Les éléments naturels participent à la qualité du cadre de vie et jouent un rôle en termes de :

- biodiversité, de captage du CO<sub>2</sub>,
- qualité du cadre de vie,
- renouvellement des ressources naturelles,
- réservoir de biodiversité,
- lutte contre les ravageurs des cultures,
- fonction anti-érosion et préservation de la qualité de l'eau,
- protection des cours d'eau,
- fonction ludique ou sociale,
- amélioration du rendement des espaces cultivés

Ils sont protégés par le PLU grâce aux outils suivants :

**Haies bocagères** : le Conseil municipal de Neuvy-Saint-Sépulchre a pris en date du 11 juillet 2017, une délibération soumettant à déclaration préalable l'arrachage des haies bocagères. Le règlement écrit précise : « l'arrachage d'une haie doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie au titre du h) de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme ». L'absence de réponse du maire dans un délai de 1 mois vaut accord tacite.

Cette application est une étape préalable à la réalisation d'un inventaire et d'une hiérarchisation des haies bocagères dans le cadre de la mise en oeuvre d'un futur PLUi.

**Les jardins privés** permettent de créer un espace tampon avec une zone naturelle, ou bien protéger un cœur d'îlot. Ils sont classés en secteurs Uj dans l'enveloppe bâti ou à sa proximité, constituant ainsi une véritable sous-trame verte à l'intérieur des espaces urbanisés.

**La Bouzanne et ses abords** ainsi que le Gourdon sont classés en zone naturelle N afin d'assurer leur préservation et les continuités écologiques inhérentes à leur existence.

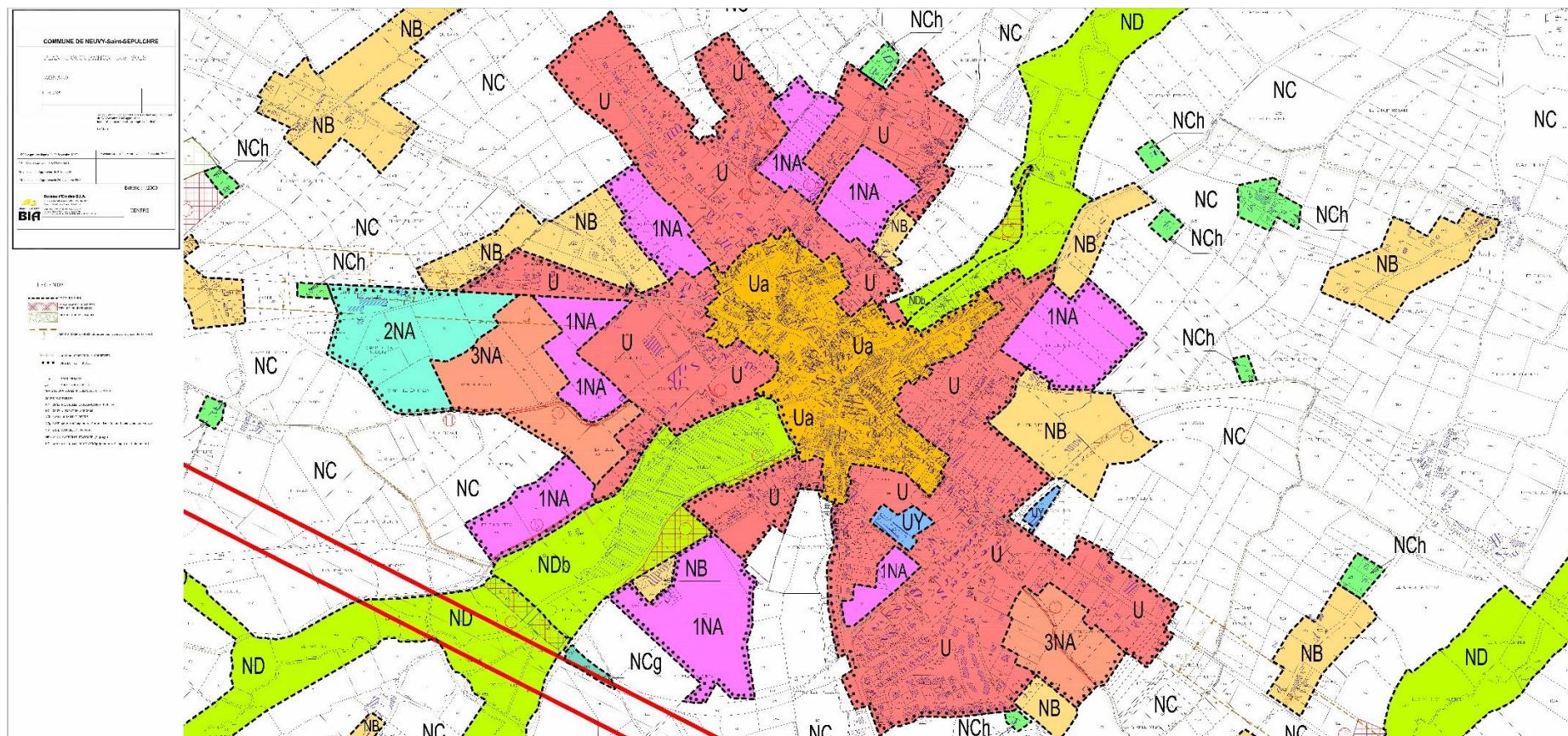
**Les Espaces Boisés Classés** sont maintenus afin de préserver la trame verte et les quelques ensembles de boisement existant.

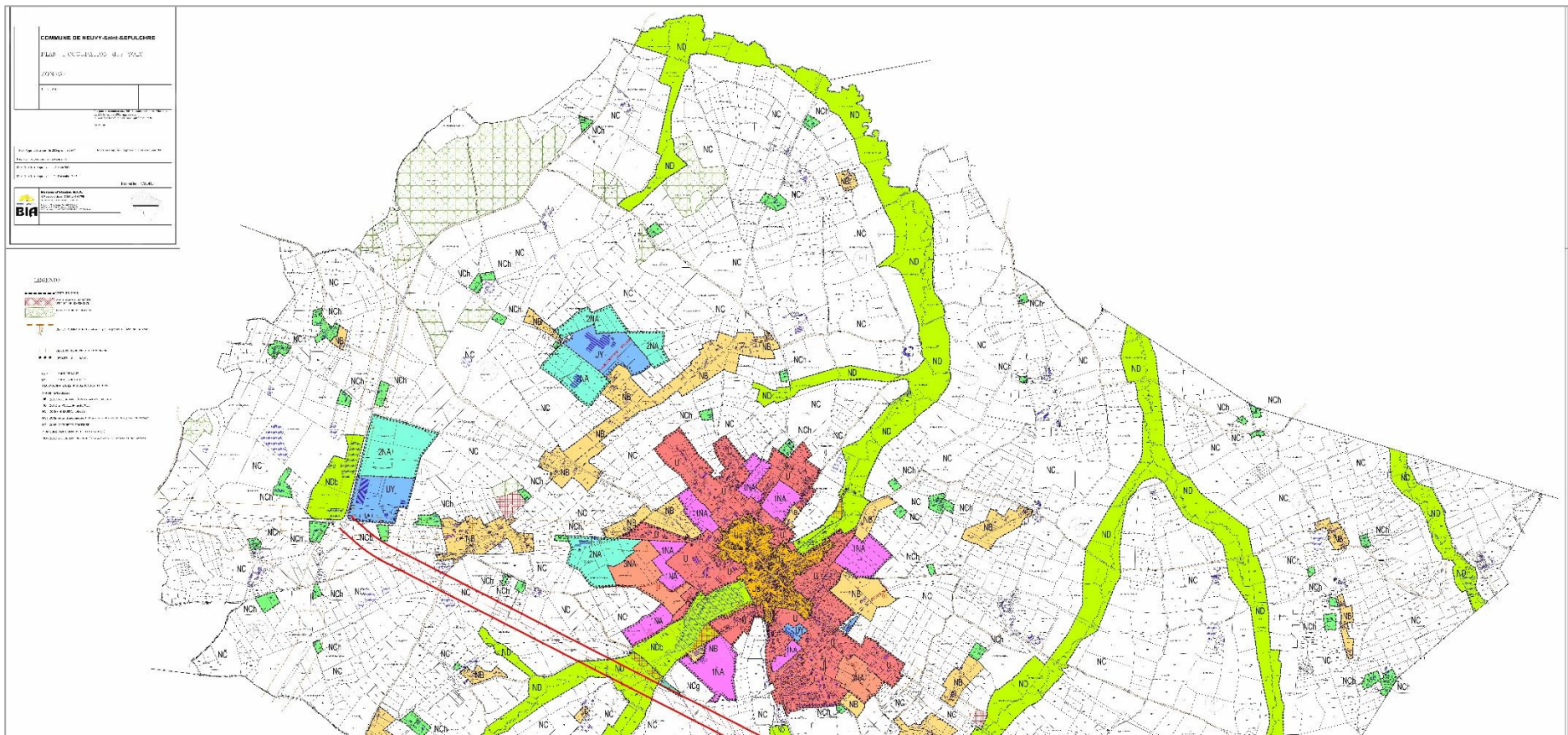
## C - Autres dispositions applicables

Enfin, les dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire communal ou tout du moins à une grande partie des zones sont les suivantes, il s'agit :

- Du risque de mouvements de terrain dus au retrait gonflement des sols argileux : la prise en compte de ce risque a conduit à la rédaction d'une fiche conseil en annexe du règlement destinée au propriétaire et/ou aménageur afin de faire une étude géotechnique pour adapter les fondations du bâti ainsi que les aménagements extérieurs adéquats.
- Le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités. Il convient de s'assurer par des études spécifiques, de la présence et du risque et de prendre les mesures nécessaires, le cas échéant. Une cartographie informative est présentée dans le rapport de présentation.
- Constructibilité interdite le long des grands axes routiers. En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Les D990 et D927 sont classées route à grande circulation par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010. Celui-ci est joint dans les annexes du PLU.

Pour rappel et à titre comparatif, le POS 1987 dernière révision approuvée en 2005 :







## Le zonage du POS/PLU révisé s'appuie sur les zones suivantes :

Veiller à ce que l'offre en équipements soit compatible avec l'accroissement de population projetée, et à bien interconnecter, par le biais de cheminements piétonniers, le centre-bourg et ses quartiers, aux équipements.

Engager par le biais d'une étude de faisabilité le regroupement des établissements scolaires sur un même site à proximité des équipements sportifs. Permettre la rénovation et l'extension des équipements sportifs situés à proximité du collège.

Se donner les moyens d'accueillir toutes les générations en fonction de leur besoin en réalisant des quartiers résidentiels pour les seniors et les familles

Envisager la réalisation d'un projet d'amélioration de la circulation et de la sécurisation des piétons dans le centre historique en appliquant l'étude centre-bourg (structuration des places urbaines, traitement séquencé de la D927, ...)

Gérer l'intégration architecturale des techniques permettant la réalisation de projets économes en énergie notamment sur le bâti ancien.

Atténuer les émissions de GES (gaz à effet de serre) par la valorisation des voies piétonnes du centre-bourg permettant de réduire l'utilisation de la voiture.

Mettre en œuvre la réalisation d'un quartier respectueux de l'environnement dans l'enveloppe urbaine, le quartier du Lion d'Or.

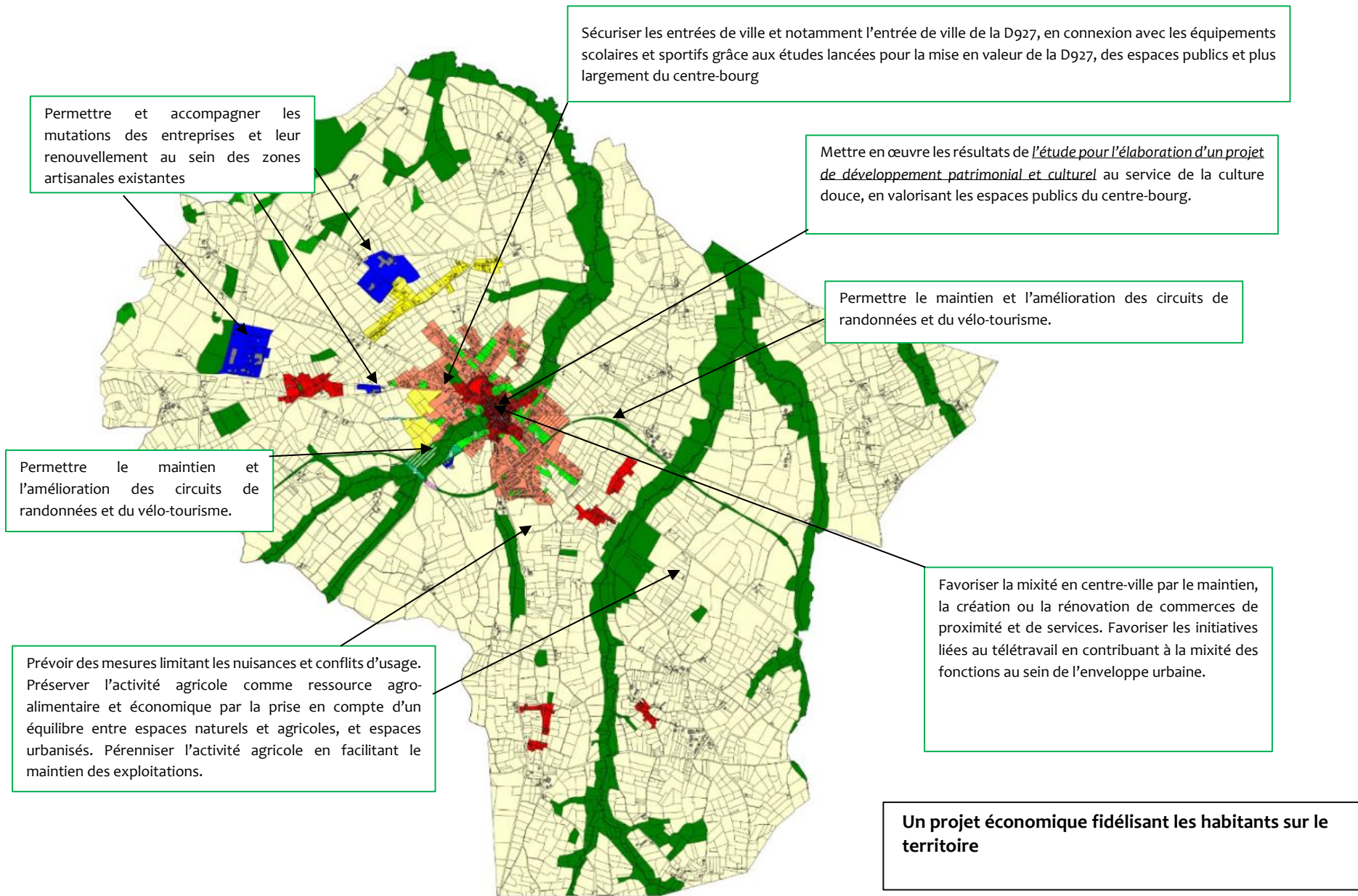
Permettre la valorisation de corridors de biodiversité en secteur urbain par le maintien des jardins.

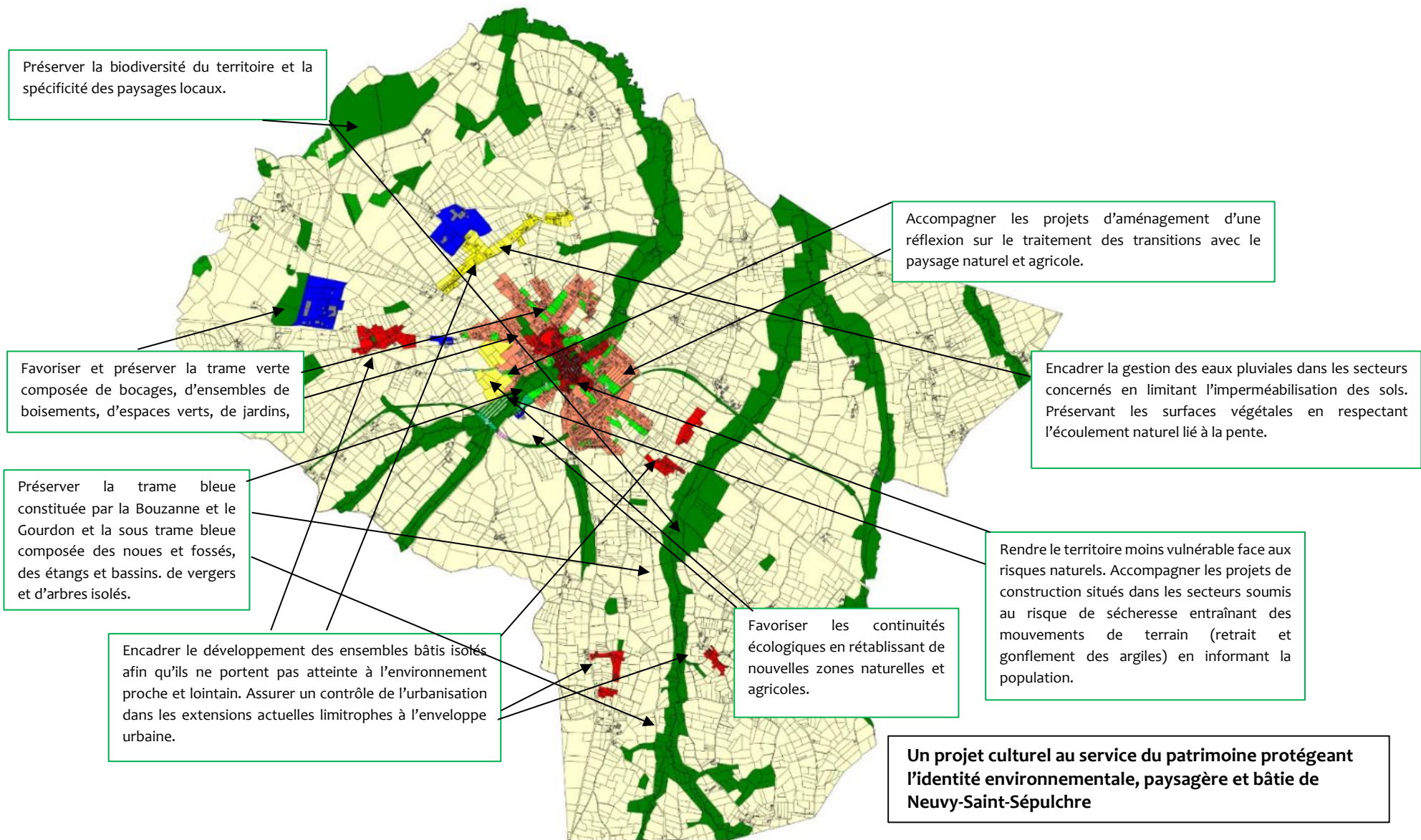
Favoriser le développement des réseaux d'énergie sur le territoire, et renforcer les unités existantes par le raccordement de nouvelles unités à la chaudière bois.

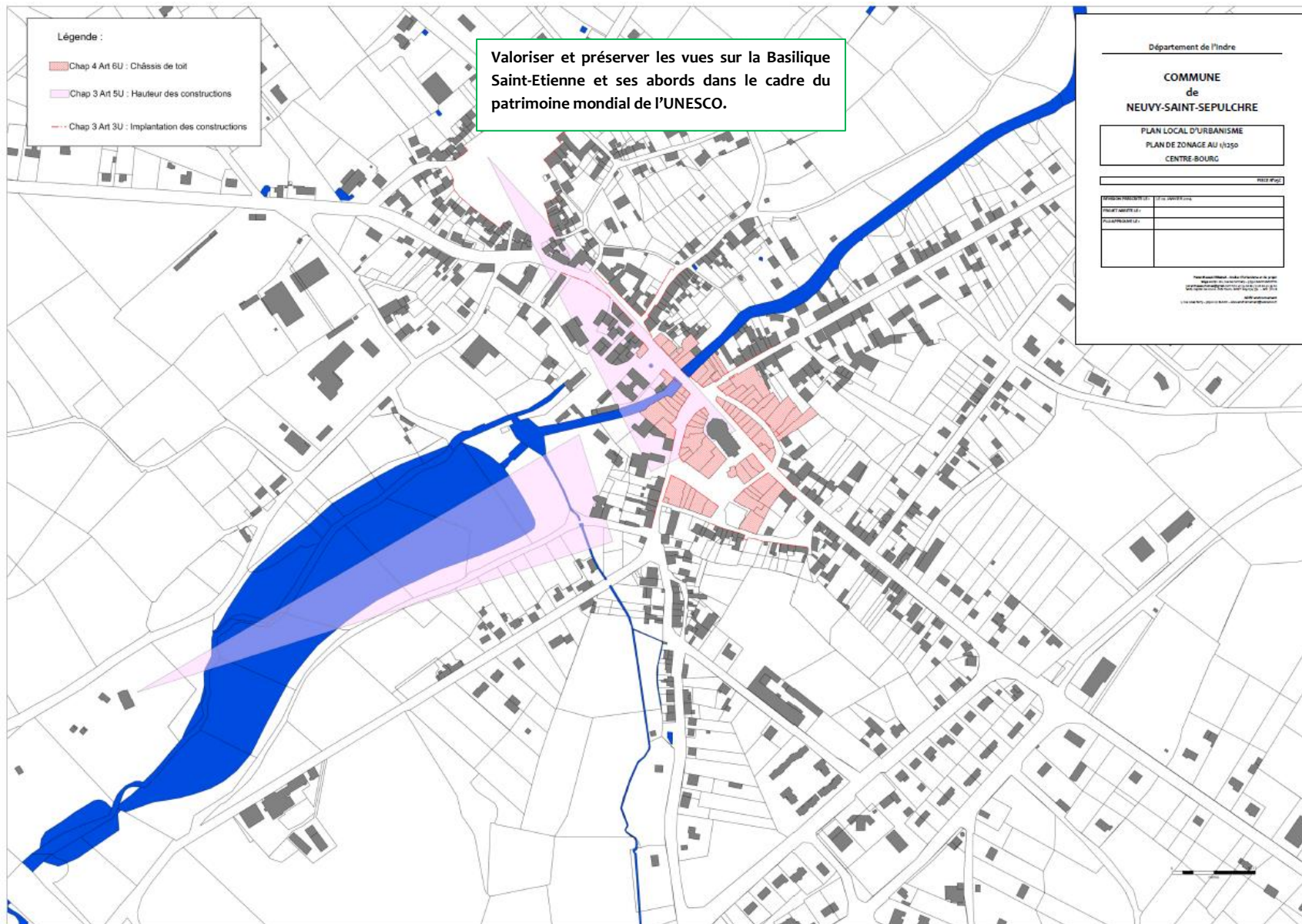
Permettre le renouvellement de la commune par le comblement des espaces libres au cœur du tissu urbain en respectant le patrimoine bâti et paysager.

Proposer des programmes de constructions répondant aux besoins de tous (taille de parcelle et de logement variées) et permettant la réalisation du parcours résidentiel (location, accession). Proposer des logements adaptés à l'évolution des familles (séparation, décohabitation, ...). Diversifier les formes urbaines en proposant des d'habitats groupés, de maisons de ville, de logements intermédiaires intégrés dans le tissu urbain local.

**Un projet urbain permettant de fédérer les habitants autour de l'attractivité de Neuvy-Saint-Sépulchre assurant un équilibre entre les générations**









Zones du POS 1987	Zones du PLU révisé
<p><b>U</b> <b>Zone U</b> : est la zone équipée d'habitat, de services, de commerces et d'activités à caractère central. Elle comprend un sous-secteur Ua correspondant au centre ancien.</p> <p><b>Zone UY</b> : est la zone équipée destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux services.</p>	<p><b>U</b> <b>La zone U</b> comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions implantées. Ces zones sont mixtes et à vocation principale d'habitat ; elles peuvent recevoir services, commerces et activités qui ne présentent pas de nuisance pour l'habitat.</p> <p><u>Elle est constituée de :</u></p> <p><b>La zone Uap</b> : elle correspond au secteur patrimonial de la commune ; elle s'inscrit dans la mise en valeur de la Basilique Saint-Etienne, classée monument historique et patrimoine mondial de l'UNESCO et de ses abords. Une étude patrimoniale dite « Etude Médiéval », en partenariat avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine a permis de se doter d'outils pour préserver et valoriser le cœur ancien et patrimonial. Cette étude fonde les règles de la zone Uap ; elle est jointe en annexe du Rapport de présentation (<i>anciennement Ua en partie dans le POS</i>).</p> <p><b>La zone Ua</b> : elle correspond aux extensions de la partie ancienne Uap, les faubourgs. (<i>anciennement Ua et U dans le POS</i>).</p> <p><b>La zone Ub</b> : elle correspond aux extensions des faubourgs. (<i>anciennement U dans le POS</i>).</p> <p><b>La zone Uai</b> : elle correspond aux secteurs des Justices et des Guiset, pour lequel une étude hydraulique a permis de préciser le nécessité de ne pas entraver le sens d'écoulement des eaux de pluie pour ne pas aggraver les débordements des fossés (<i>anciennement NB dans le POS</i>).</p> <p><b>La zone Uj</b> : elle correspond aux secteurs de jardins qui participent à la qualité paysagère du centre-ville. Ces jardins peuvent être constitués d'arbres isolés, de boisements, de potagers, de jardins d'agrément. (<i>anciennement U dans le POS</i>)</p> <p><b>La zone Ug</b> : elle accueille l'aire d'accueil des gens du voyage. (<i>anciennement 2NA dans le POS</i>)</p> <p><b>La zone Ui</b> : elle correspond aux activités économiques, elle est destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires. Elle concerne les ZA de Fay, la ZA de la Route de Châteauroux, et le secteur de la Grande Croix.</p> <p><b>La zone UI</b> : secteur qui accueille les activités de loisirs et qui nécessitent l'implantation d'équipements de loisirs, d'équipements légers et également d'équipements de restauration liées aux équipements de loisirs. (<i>anciennement NDb dans le POS</i>)</p>

Zones du POS 1987		Zones du PLU révisé	
<b>1NA</b>	<p><b>Zone 1NA :</b> zone destinée à l'urbanisation future du bourg, vouée principalement à l'habitat comprenant des terrains peu ou non équipés, dont l'aménagement cohérent sous forme d'opération d'ensemble pourra entraîner une participation au financement des équipements publics.</p>	<b>AU</b>	<p><b>La zone AU :</b> comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>C'est une zone ou les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.</p> <p>La zone AU est un secteur destiné à être urbanisé sur le moyen terme et suite à l'approbation du PLU. Elle est destinée à accueillir des logements et tout autre fonction compatible avec l'habitat. C'est une zone mixte. La zone AU peut être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure des besoins et de la viabilisation de la zone. Son aménagement devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>L'unique zone AU est le secteur du Lion d'Or qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p>
<b>2NA</b> <b>3NA</b>	<p><b>Zone 2NA:</b> zone peu ou non équipée, destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux services et dont l'aménagement pourra entraîner une participation au financement des équipements publics.</p> <p>A la zone 2NA dite du Fay, s'appliquent les règles particulières permettant de réduire la marge de recul des constructions en application d'un projet urbain.</p> <p><b>Zone 3NA :</b> zone comprenant des terrains peu ou non équipés à réserver pour l'urbanisation future de l'agglomération à long terme.</p> <p>La plupart des modes d'occupation du sol y sont provisoirement interdits. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une concertation au sens de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme préalable à toute procédure de modification ou de révision du POS.</p>		<p><b>Les zones 2NA et 3NA</b> ne sont pas conservées dans le PLU révisé. Elles deviennent des zones A, Ai, Ub (<i>prise en compte de l'évolution des constructions</i>), Uj, N en fonction des secteurs concernés (<i>voir précision sur l'évolution du zonage</i>).</p>

Zones du POS 1987		Zones du PLU révisé	
<b>NC</b>	<p><b>Zone NC</b> : 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.</p> <p>Elle comprend un <b>sous-secteur NCh</b> qui correspond à des constructions et de l'habitat isolé.</p> <p>Elle comprend un <b>sous-secteur NCg</b> destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.</p>	<b>A</b>	<p><b>La zone A</b> : zone équipée ou non, à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone Agricole.</p> <p>Les zones A correspondent aux secteurs agricoles, qui représentent la majorité de la superficie du territoire communal.</p> <p>Le PLU distingue 2 types de zones :</p> <p><b>La zone A</b> : où conformément à la loi, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.</p> <p><b>La zone Ai</b> : où toutes types de constructions sont interdites, y compris les constructions liées à l'activité agricole. Néanmoins, sont autorisées les constructions sans fondation.</p> <p>Le Code de l'Urbanisme limite strictement la constructibilité dans les zones agricoles ; le PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre est conforme au cadre législatif.</p>
<b>ND</b>	<p><b>La zone ND</b> : zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, de la valeur des éléments naturels qui la composent et de l'existence de risques.</p> <p>Elle comprend un <b>sous-secteur NDa</b> correspond à la zone de protection du captage d'eau potable.</p> <p>Elle comprend un <b>sous-secteur NDb</b> correspondant à une zone réservée plus particulièrement aux équipements de sports de loisirs. (<i>devient un secteur N le long de la D990 et un secteur UI sur le site du camping</i>).</p>	<b>N</b>	<p><b>La zone N</b> : sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Soit de leur caractère d'espaces naturels</li> <li>- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles</li> <li>- Soit de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues.</li> </ul> <p><b>La zone N</b> est essentiellement une zone de boisements et de protection des chemins de l'eau. Elle correspond à des corridors écologiques à protéger.</p> <p>Le Code de l'Urbanisme limite strictement la constructibilité dans les zones N ; le PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre est conforme au cadre législatif.</p> <p>Les zones NB ne sont pas reportées ; elles sont classées soit en U soit en A (<i>voir précision sur l'évolution du zonage</i>)</p>
<b>NB</b>	<p><b>Zone NB</b> : zone d'urbanisation diffuse faiblement équipée.</p>		

ARTICLES REGLEMENTES	MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION	DISPOSITIONS PRINCIPALES
<b>DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE</b>		
<p><b><u>USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</u></b></p> <p><b>INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</b></p>	<p>Eviter toutes destinations et sous destinations incompatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur considéré.</p>	<p>En dehors des zones d'activités économiques et les zones de loisirs, toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques. L'intérêt est de permettre à tous les types de constructions de cohabiter afin de créer une mixité des fonctions.</p> <p><u>La zone Uap</u> : possède un caractère de préservation du patrimoine, précise également ce qui peut être incompatible avec le patrimoine bâti.</p> <p>Les affouillements de sol doivent répondre à l'article R.421-23 f) du code de l'urbanisme. De plus, le règlement précise que des mouvements de terrain trop important ne seront pas autorisés (par exemple : un terre-plein pour une piscine, une saillie pour un restaurant).</p> <p><u>La zone Uj</u> : règle vise à protéger les jardins. Par le terme « locaux accessoires » est entendu : des serres, des abris de jardins, des constructions légères qui ne sont pas destinées à l'habitation et servent pour entreposer du matériel de jardinage. Ils doivent être réalisés avec des matériaux légers et sans fondation, qui ne nécessite pas de modification du niveau du terrain. Le Conseil d'Etat a jugé qu'un abri de jardin d'une superficie de 10m<sup>2</sup>, bâti en parpaings, ne pouvait pas être qualifié de construction légère « en raison des matériaux utilisés ».</p> <p><u>La zone Ui</u> : afin de répondre à la diversité des destinations dans le PLU, il faut délimiter des zones pour permettre la création d'activités susceptibles de générer des nuisances pour le logement, et par conséquent, y interdire les habitations. Seuls les logements de fonction, et/ou de gardiennage sont autorisés pour des question de surveillance des locaux d'activités.</p> <p><u>La zone A</u> : toute construction nouvelle est interdite, à l'exception : des 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 et des constructions liées aux activités de diversification de l'exploitation agricole. Celles-ci doivent entre en lien avec la</p>

		<p>production de l'exploitation ou sa transformation. Ceci conformément à Conforme à la législation en vigueur : application de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.</p> <p><u>La zone Ai</u> est susceptible d'accueillir les futures extensions de l'urbanisation, sur le long terme, lorsque toutes les zones AU auront été aménagées et construites. Dans cette perspective, les constructions y sont interdites afin de préserver leur utilisation ultérieure, tout en permettant leur exploitation agricole pendant au minimum 10 à 15 ans.</p> <p>Le terme "annexes" prend en compte également les piscines et les cours de tennis privés.</p>
	<p>Permettre certaines occupations ou utilisations du sol, correspondant au caractère dominant de la zone, et notamment certaines activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone.</p>	<p><u>Les zones U et AU :</u> Limitations et interdictions par rapport aux destinations et sous destinations autorisées. Cette règle permet d'autoriser les habitations des installations classées pour l'environnement qui sont indispensables au maintien d'un dynamisme commercial et qui sont un service à la population comme une station-service, une blanchisserie / teinturerie.</p> <p><u>Les zones A et N,</u> limitations par rapport notamment aux habitations, seuls les extensions et locaux accessoires sont autorisés sous conditions définies dans le règlement, évitant ainsi le pastillage des espaces agricoles et naturels. Ces dispositions sont imposées par la Loi Macron (2015) : lorsque le PLU autorise des extensions et des annexes en zone A, il doit préciser : « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère rural, agricole ou forestier de la zone ». L'emprise au sol ne s'applique pas aux aménagements ne créant pas de surface de plancher, comme les piscines ou les terrains de tennis.</p> <p><u>Changement de destination en zone N et A :</u> Afin de permettre aux exploitants agricoles d'aménager un bâtiment qui n'est plus utilisé par l'agriculture (ex. : grange), pour y faire un gîte, des chambres d'hôtes ou encore pour permettre aux exploitants à la retraite de rester chez eux, ou de louer ou vendre en bâtiments d'habitation, la loi prévoit que la liste des bâtiments concernés et susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie par le PLU et annexé à celui-ci. Ce commentaire est applicable à la date du PLU approuvé et concerne l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme.</p>

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise bâtie : Gérer de façon adaptée et différenciée la densité d'emprise au sol, en définissant la consommation (maximale) du terrain (unité foncière) par la construction.

En zones A et N, l'emprise bâtie est précisée pour les extensions des habitations existantes et leurs locaux accessoires. Ces dispositions sont prévues pour encadrer ce type de constructions :

1-L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitation est limitée à 50% de l'emprise au sol de ladite construction existante à la date d'opposabilité du présent règlement. Néanmoins, si l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 2/3 de 100 m<sup>2</sup>, l'extension sera autorisée à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

2-L'emprise au sol des annexes des constructions d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol de ladite construction existante à la date d'opposabilité du présent règlement.

L'emprise au sol totale correspond à l'existant + l'extension.

La construction principale est la maison d'habitation. Cela ne prend pas en compte les annexes existantes (grange, hangar, abris, ...).

Cette règle vise à favoriser la réhabilitation de construction rurale typique de petite surface pour des familles de 4 personnes (2 adultes + 2 enfants). Elle permet de proposer une surface de plancher acceptable située entre 100 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> (avec combles aménageables).

Ces dispositions sont imposées par la Loi Macron (2015) : lorsque le PLU autorise des extensions et des annexes en zone A, il doit préciser : « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère rural, agricole ou forestier de la zone. »

L'emprise au sol ne s'applique pas aux aménagements ne créant pas de surface de plancher, comme les piscines, ou les terrains de tennis

	<p><u>Alignement sur voie</u> : Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux voies, pour des motifs de densification, de forme urbaine, tout en tenant compte des implantations existantes.</p>	<p><u>La zone U</u>, ces dispositions permettent de s'adapter à l'existant.</p> <p>Cette règle concerne les rues du Maréchal Joffre, la rue des Bouchers, la RD927, la place Emile Girat et la rue du Collège, la rue du Maréchal Foch, le rue Jules Caillaud, la place du Champ de Foire.</p> <p>Cette règle vise à préserver les alignements existants dans la partie ancienne agglomérée, et par la même l'identité de la commune. Une étude patrimoniale dite « Etude Médiéval », en partenariat avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine a permis de se doter d'outils pour préserver et valoriser le cœur ancien et patrimonial. Cette étude fonde les règles de la zone Uap ; elle est jointe en annexe du Rapport de présentation.</p> <p>Certaines constructions (par exemple, rue Joffre) font saillie par rapport à la voie ; elles font l'objet d'un recul dans le cas de reconstruction pour répondre à des objectifs de sécurité. La rue Jules Caillaud est constituée par des implantations marquées par les façades ou les murs de clôture. La règle de maintien des implantations existantes vise à conserver le caractère typique de cette voie.</p> <p>En dehors des rues citées ci-dessus, l'implantation de la construction principale se fera à l'alignement des voies existantes ou en retrait. Dans le cas d'un retrait, l'alignement devra également s'effectuer par un mur ou muret maçonné.</p>
--	--	--

	<p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux parcelles avoisinantes, pour des motifs de densification et de forme urbaine avec un retrait d'au moins 1 mètre variant à 3 mètres en zone Ui.</p> <p><u>Hauteur :</u> Modeler la forme urbaine de façon adaptée et différenciée, selon les secteurs, les intentions de densification et les destinations des constructions.</p>	<p><u>Dans la zone Ua et Uap :</u> le retrait, d'au moins 1.00 mètre, est la distance entre la construction et la limite séparative qui permet l'entretien du bâtiment. Il est rappelé que le Code Civil régit les ouvertures et les jours par rapport aux limites séparatives (article 675 et 680 du Code Civil).</p> <p><u>Dans la zone Ui :</u> Cette distance permet de conserver une distance d'entretien pour les bâtiments d'activités. Cette distance pourra être supérieure en fonction de l'application de la réglementation applicable à l'activité.</p> <p><u>Dans la zone U :</u> des règles de hauteurs différenciées en zone U sont définies selon qu'il s'agisse d'habitations en centre-bourg dans les faubourgs ou dans les extensions des faubourgs et encore dans certains hameaux : les Justices, les Loges Bernard, le Parais, l'Aubord et de part et d'autre de la D927. Ces règles permettent de maintenir le gabarit d'ensemble de la commune en matière d'impact dans le paysage. Elles donnent également la possibilité de densifier l'habitat en zone urbaine.</p> <p><u>Dans l'ensemble des zones :</u> Une hauteur particulière est précisée pour les cônes de vue sur la basilique Saint-Etienne : la hauteur des constructions est limitée pour réduire l'impact paysager et respecter le gabarit d'ensemble des constructions existantes. Par conséquent, des perspectives visuelles pour la préservation de vues sur la Basilique Saint-Etienne sont reportés sur le document graphique ; elles visent à limiter les hauteurs des constructions situées dans le champ de visibilité de ce monument historique. La cote ngf (nivellement général de la France) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français. Ces repères permettent de déterminer l'altitude en chaque point du territoire.</p> <p>Pour le cône de vue depuis le Champ de Foire, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser celle des bâtiments qui sont positionnés devant la Basilique dans la perspective visuelle. Pour le cône de vue depuis le camping, l'application est identique mais la hauteur maximum est délimitée par la ligne d'arbres.</p> <p><u>Dans les zones A et N :</u> les hauteurs permettent de conserver le gabarit des constructions Rurales et de respecter le paysage de la commune.</p>
--	---	--



<p><b>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENT ALE ET PAYSAGER</b></p>	<p><u>Caractéristiques architecturales des constructions :</u>  Maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords), et sans ruptures typologiques trop marquées.  Valoriser le patrimoine bâti.</p>	<p><u>Dans la zone Uap, Ua et Uai (pour les constructions existantes anciennes) :</u> Une étude patrimoniale dite « Etude Médiéval », en partenariat avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine a permis de se doter d'outils pour préserver et valoriser le cœur ancien et patrimonial. Cette étude fonde les règles de la zone Uap ; elle est jointe en annexe du Rapport de présentation.</p> <p>Toitures – couvertures : ces règles ont pour objet de préserver les couvertures en petites tuiles plates et ardoises et de permettre l'utilisation de la tuile à emboitement lorsque la construction a été précédemment réalisée avec ce type de tuile. Le cas des tuiles à emboitement : la restauration des couvertures en tuiles à emboitement (ou dites mécaniques à emboitement), peut être autorisée à condition qu'elle soit justifiée par l'origine de la construction. Toutefois, une construction existante peut ne pas être couverte du bon matériau ; une réfection devra alors être l'occasion de corriger la situation pour revenir à un matériau plus conforme à la tradition, à la charpente existante ou à son environnement bâti.</p> <p>Châssis de toit : les règles des châssis de toit ont pour objectif de préserver l'ordonnancement de la toiture sans la dénaturer, par l'adjonction d'éléments non proportionnés, en nombre trop important de nature inappropriée.</p> <p>Les châssis de toit situés sur la couverture des bâtis autour de la Basilique et qui sont « vus » depuis l'espace public à proximité immédiate de la Basilique Saint-Etienne ne sont pas autorisés afin de préserver l'environnement immédiat de la basilique. Les rues concernées sont : Rue des Bouchers, Rue du Château, Place Emile Girat, Rue des Fossés, Rue du Maréchal Joffre à partir du n°3 jusqu'à la RD927, Place du Cardinal Eudes et rue du Collège, de part et d'autre des voies à partir du 2 place Clémenceau jusqu'au 3 avenue Thabaud Boislareine et du 21 rue Emile Forichon jusqu'au 20 avenue Thabaud Boislareine.</p> <p>Lucarne : cette règle vise à protéger les lucarnes existantes et leur mise en œuvre traditionnelle.</p> <p>Façade : les façades doivent être préservées. Dans ce cadre, les règles édictées ont pour objet la préservation de la pierre de taille lorsque celle-ci est utilisée dans le bâtiment ancien. Les enduits existants sont en principe de ton sable. Les teintes pressenties sont recommandées pour correspondre aux enduits de la Région. Les façades sont préservées ; pour cette raison le principe de protection de la façade des constructions anciennes est appliquée afin de conserver une unité d'aspect.</p> <p>Menuiserie : l'objectif est que les vérandas peuvent être contemporaine à partir du moment où elle s'intègre à la construction ancienne et ne la dénaturent pas.</p>
--	---	--

	<p>Concernant les teintes, historiquement, les couleurs utilisées pour les menuiseries se sont éclaircies au cours des siècles.</p> <p>Pour le bâti datant d'avant le XIXème siècle, les teintes seront soutenues et sur des gammes de vert sombre, rouge sang de bœuf, ...</p> <p>Pour le bâti à partir du XIXème siècle, les teintes seront plus claires et sur des gammes de gris clair, mastic, ... les couleurs seront choisies selon la typologie des constructions.</p> <p>Les règles concernant la transformation de l'existant visent à ne pas déséquilibrer les façades des bâtiments anciens par des adaptations.</p> <p>Pour les devantures commerciales, l'objectif est de préserver les façades existantes et de ne pas les dénaturer par l'installation d'un commerce qui nécessite souvent des modifications (nouvelle vitrine, nouvelle ouverture, etc). Le rythme des façades doit être préservé.</p> <p>Pour les éléments divers, les éléments techniques nécessaires à la vie quotidienne doivent être prévues pour respecter le bâti existant et ne pas déséquilibrer les façades.</p> <p>Concernant les clotures, elles sont un élément majeur de l'aspect extérieur et du caractère urbain de la ville. Les murs traditionnels notamment, sont une composante incontournable du centre-bourg et contribuent avec les façades à constituer les fronts urbains.</p> <p><u>Dans la zone Ua et Uai pour les constructions récentes de type pavillonnaire et nouvelles constructions :</u> elles doivent reprendre l'écriture architecturale des constructions anciennes existantes afin de ne pas dénaturer l'aspect architecturale d'ensemble.</p> <p>Dans la zone Ub, les règles sont plus souples afin de s'adapter aux constructions existantes environnantes de type pavillon.</p> <p><u>Dans la zone A et N :</u> les règles s'appliquent aux constructions anciennes en pierre situées en zone A et ayant un caractère patrimonial à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole. Les constructions existantes de caractère patrimonial : ferme, maison de</p>
--	--

	<p>caractère, ... doivent respecter les prescriptions ci-contre afin de préserver l'identité des maisons rurales de la commune.</p> <p>Les constructions anciennes, dit patrimoniales, se composent généralement en pierres et comporte des encadrements en pierre de taille ou en briques, de moulurations, d'ornements, de chaînage d'angle en pierre ou en briques. Les granges à porteau sont considérées comme du bâti ancien patrimonial.</p> <p>Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas concernés (bâtiment de stockage, stabulation, ...).</p> <p>Toitures – couvertures : Le cas des tuiles à emboitement : la restauration des couvertures en tuiles à emboitement (ou dites mécaniques à emboitement), peut être autorisée à condition qu'elle soit justifiée par l'origine de la construction. Toutefois, une construction existante peut ne pas être couverte du bon matériau ; une réfection devra alors être l'occasion de corriger la situation pour revenir à un matériau plus conforme à la tradition, à la charpente existante ou à son environnement bâti.</p> <p>Châssis de toit : les règles des châssis de toit ont pour objectif de préserver l'ordonnement de la toiture sans la dénaturer, par l'adjonction d'éléments non proportionnés, en nombre trop important de nature inappropriée.</p> <p>Les châssis de toit situés sur la couverture des bâtis autour de la Basilique et qui sont « vus » depuis l'espace public à proximité immédiate de la Basilique Saint-Etienne ne sont pas autorisés afin de préserver l'environnement immédiat de la basilique.</p> <p>Lucarne : cette règle vise à protéger les lucarnes existantes et leur mise en œuvre traditionnelle.</p> <p>Façade : les façades doivent être préservées. Dans ce cadre, les règles édictées ont pour objet la préservation de la pierre de taille lorsque celle-ci est utilisée dans le bâtiment ancien. Les enduits existants sont en principe de ton sable. Les teintes pressenties sont recommandées pour correspondre aux enduits de la Région. Les façades sont préservées ; pour cette raison le principe de protection de la façade des constructions anciennes est appliquée afin de conserver une unité d'aspect.</p> <p>Menuiserie : l'objectif est que les vérandas peuvent être contemporaine à partir du moment où elle s'intègre à la construction ancienne et ne la dénaturent pas.</p>
--	--

		<p>Concernant les teintes, historiquement, les couleurs utilisées pour les menuiseries se sont éclaircies au cours des siècles.</p> <p>Pour le bâti datant d'avant le XIXème siècle, les teintes seront soutenues et sur des gammes de vert sombre, rouge sang de bœuf, ...</p> <p>Pour le bâti à partir du XIXème siècle, les teintes seront plus claires et sur des gammes de gris clair, mastic, ... les couleurs seront choisies selon la typologie des constructions.</p> <p>Les règles concernant la transformation de l'existant visent à ne pas déséquilibrer les façades des bâtiments anciens par des adaptations.</p> <p>Pour les constructions liées à l'exploitation agricole, des teintes permettent aux bâtiments souvent imposants, de s'intégrer à l'environnement paysager. Les grands bâtiments agricoles doivent s'intégrer à leur environnement non seulement par le choix de la couleur mais aussi par l'implantation. La charte paysagère de la Chambre d'Agriculture est annexée au règlement écrit afin de préciser les teintes à employer.</p>
<p><b>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p>	<p><u>Espace libre et de pleine terre</u> : Permet de gérer le paysage en milieu urbain et de préserver l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles.</p>	<p><u>Dans l'ensemble des zones U</u>, en corrélation avec l'emprise bâtie, il est prescrit un taux d'espace de pleine terre pour tenir compte des questions d'imperméabilisation des sols (facilitant notamment l'infiltration des eaux de pluie).</p> <p>L'application des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme et art. L.311-1 du code forestier permet de contribuer à la préservation des espaces boisés et de sa trame végétale.</p> <p>Les espaces paysagers dans les opérations d'aménagement, permettent, à l'échelle d'espaces publics, de créer des espaces de qualité et rafraichissant.</p> <p>La zone Uai est sujette à des difficultés en matière de gestion des eaux pluviales et d'infiltration. Elle a fait l'objet d'une étude sur les eaux pluviales qui précisé que les secteurs devaient être préservés et que les constructions ne devaient pas entraver le fil naturel des écoulements des eaux de pluie.</p>

<b>STATIONNEMENT</b>	<p><u>Obligations en matière d'aire de stationnement des véhicules motorisés</u> : Gérer le stationnement des véhicules hors des voies publiques et en fonction de la destination de la construction.</p>	<p><u>Pour les zones U</u> : règle précisant une obligation de stationnement pour les constructions à destination d'habitat. Cette règle a pour objectif de réduire les stationnements sur la voie publique pour les opérations de logements.</p> <p>Les stationnements doivent être plantés pour garantir l'aspect paysager en milieu urbain.</p>
<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>		
<b>DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b>	<p><u>Accès et voirie</u> : Assurer une accessibilité adaptée et sécurisée aux voies ouvertes à la circulation publique. Prévoir une voirie de caractéristiques suffisantes pour desservir les occupations du sol admises, par les véhicules motorisés, mais aussi par les modes "doux".</p>	<p><u>Pour l'ensemble des zones</u> : cet article définit les caractéristiques minimum des voies privés ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de manière à garantir le passage des véhicules de secours, d'urgence et d'enlèvements des déchets. La largeur de 3.00 mètres est transmise par le SDIS de Châteauroux (02.54.08.18.34).</p> <p>L'accès direct des constructions sur une voie peut poser des problèmes de sécurité dans le cas d'un trafic important. L'accès sur une contre-allée ou une seule voie peut alors répondre aux aspects de sécurité.</p> <p>La commune dispose déjà d'une unité de chaleur. Une nouvelle unité peut être envisagé pour alimenter un nouveau quartier. Dans cette perspective, les engins de livraison du combustible (bois) doivent pouvoir manœuvrer sans difficulté et en toute sécurité.</p>

<b>DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<p><u>Eau potable, Électricité, telephone, télédistribution, Assinissement, Defense incendie</u> : Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p>	<p><u>Pour l'ensemble des zones</u> : les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.</p> <p>Tous les secteurs situés en zone urbaine sont desservis par le réseau public d'eau potable.</p> <p>Les projets d'aménagement et de construction doivent respecter les servitudes de protection des captages annexés au PLU (SUP AS1 – captage de l'Aubord).</p> <p>Le PLU ne développe pas les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont définies par le Code de la Santé Publique. A la date d'approbation du PLU ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction.</li> <li>- Lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'Urbanisme).</li> <li>- Les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la Santé Publique).</li> </ul> <p>Ces dispositions sont nécessaires pour respecter les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne 2016-2021.</p>
	<p><u>Eaux pluviales</u></p>	<p><u>Pour l'ensemble des zones</u> : les dispositions relatives aux eaux pluviales sont nécessaires pour respecter les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie 2016-2021.</p>
	<p><u>Réseaux de communications électroniques.</u></p>	<p><u>Pour l'ensemble des zones</u> : les communes de l'Indre de plus de 1000 habitants seront raccordées au plus tard début 2020 (Programme du Conseil Départemental).</p>

## D - Dispositions applicables aux emplacements réservés

Traduisant le projet urbain et environnemental spécifié dans les orientations du PADD, l'inscription d'emplacements réservés au PLU (dont la liste et l'emprise figurent respectivement au plan de zonage et au titre II du règlement d'urbanisme) exprime une politique foncière volontariste et renouvelée de la ville.

Les emplacements réservés permettent de :

- Anticiper l'acquisition du terrain en vue de la réalisation de projet précis.
- Geler les projets de construction dans l'emplacement réservé autre que la destination pour laquelle l'emplacement est créé.

La collectivité locale peut inscrire un emplacement réservé pour (article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

- la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, d'espaces nécessaires aux continuités écologiques
- la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

Les terrains en question peuvent bénéficier des dispositions du code de l'urbanisme ; le propriétaire d'un terrain réservé bénéficie d'un droit de délaissement et peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition.

Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquiescer son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

Si au bout d'un an aucun accord n'est intervenu, la collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. En l'absence de saisine dans un délai de trois mois, les servitudes cessent d'être opposables.

La commune peut renoncer en cours de procédure à l'acquisition. Elle doit alors modifier le PLU pour faire disparaître l'emplacement réservé.

La liste des emplacements réservés a été revue, y compris dans sa numérotation.

Tous sont inscrits au bénéfice et à la charge de Neuvy-Saint-Sépulchre.

Par rapport à la liste des emplacements réservés du PLU mis en révision, certains ont été supprimés, car réalisés, abandonnés et d'autres ont été modifiés. De nouveaux ont été instaurés ; ceci, pour mieux contribuer à la mise en œuvre du PADD.

### Liste des emplacements réservés du POS mis en révision :

ANNEXE AU REGLEMENT LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
1	Extension et traitement des abords du plan d'eau	Commune	11000 m <sup>2</sup>
2	Nouveau tracé du chemin rural de Mouhers à Neuvy-Saint-Sépulchre dit "la Vieille Route"	Commune	1895 m <sup>2</sup>
3	supprimé		
4	Élargissement de la voie à 10 m	Commune	2090 m <sup>2</sup>
5	supprimé		
6	Aménagement de la zone 1 NA du Champ Praut et création d'un accès	Commune	1036 m <sup>2</sup>
7	Élargissement du chemin rural de Neuvy-Saint-Sépulchre à l'Au bord à 10 m	Commune	900 m <sup>2</sup>
8	Élargissement de la route de l'Augère à 10 m	Commune	870 m <sup>2</sup>
9	Élargissement de la voie à 10 m	Commune	550 m <sup>2</sup>
10	Élargissement du chemin rural de Neuvy-Saint-Sépulchre à Lys-Saint-Georges à 10 m	Commune	620 m <sup>2</sup>
11	Élargissement de la voie à 10 m	Commune	80 m <sup>2</sup>
12	Aménagement d'un espace vert	Commune	8915 m <sup>2</sup>
13	Aménagement d'un espace vert et traitement des abords de la rivière	Commune	5585 m <sup>2</sup>
14	Élargissement du chemin rural de Monténier à Neuvy-Saint-Sépulchre à 10 m	Commune	3030 m <sup>2</sup>
15	Protection du captage d'eau potable	Commune	6690 m <sup>2</sup>
16	Création d'une station d'épuration	Commune	5785 m <sup>2</sup>
17	Création d'une station d'épuration	Commune	16725 m <sup>2</sup>
18	Création d'une voie d'accès à la zone 2NA des Petits Champs	Commune	3140 m <sup>2</sup>
19	Élargissement de la voie à 10 m	Commune	2925 m <sup>2</sup>

Les emplacements réservés supprimés sont les suivants :

- ER n°3, n°5, n°6, n°7, n°8, n°9, n°10, n°13, n°15, n°16, n°17, n°18, n°19

Les emplacements réservés maintenus sont les suivants :

- ER n°1, n°2, n°4, n°11, n°12, n°14,

Les emplacements réservés nouveaux sont les suivants :

- ER n°7, "Création d'une voie douce".

**Liste des emplacements réservés du PLU révisé :**

N° ER	OBJET DE LA RESERVATION	BENEFICIAIRE	SURFACE
1	Extension et traitement des abords de plan d'eau	Commune	11295 m <sup>2</sup>
2	Nouveau tracé du chemin rural de Mouhers à Neuvy-Saint-Sépulchre, dit « la Vieille Route »	Commune	2793 m <sup>2</sup>
3	Elargissement de la voie à 10 m	Commune	2066 m <sup>2</sup>
4	Elargissement de la voie à 10 m	Commune	405 m <sup>2</sup>
5	Aménagement d'un espace vert	Commune	9565 m <sup>2</sup>
6	Elargissement du chemin rural de Montenier à Neuvy-Saint-Sépulchre à 10 m	Commune	5731 m <sup>2</sup>
7	Création d'une voie douce	Commune	1512 m <sup>2</sup>

**E - Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés**

Conséquences du classement en EBC d'un espace boisé (articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme et art. L.311-1 du code forestier) :

- interdiction de changer d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable.

A cet effet, le code forestier précise :

« Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.



Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre 1er du livre V dudit code. (...) Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. (...) »

Par conséquent, les espaces boisés existants sur le territoire communal relatif au POS ont fait l'objet d'une mise à jour. Dans ce cadre et sur demande du CRPF, les massifs les plus importants de boisements ont été déclassés car la commune bénéficie d'un Plan Simple de Gestion agréé par le CRPF. En effet, 92, 44% de la superficie forestière est privée.

Les EBC reportés et figurant sur le plan de zonage du PLU participent :

- au maintien de la biodiversité sur le territoire communal. Leur présence, et donc leur préservation, permet d'assurer une « continuité verte » sur le territoire communal et au niveau de la trame paysagère Boischaud sud,
- au maintien de l'identité de la ville.
- Ils sont de précieux réservoirs pour les espèces.

Les espaces boisés classés du POS faisant l'objet d'un déclassement et d'un maintien en zone Naturelle :



## Indicateurs de suivi

**Art. - L. 153-27 du code de l'urbanisme :** Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Thème	Indicateurs supposés - source	Evaluation du PLU après une durée de 9 ans	Bilan positif	Bilan négatif
<b>URBANISATION</b>				
<b>Evolution de la population</b> <b>Objectifs de croissance annuelle</b>	Nombre d'habitants total. Nombre d'habitants supplémentaire sur la période dédiée. - INSEE	Nombre d'habitants en 2025 et rythme d'évolution annuel		
<b>Evolution de l'urbanisation</b> <b>Nombre de construction/ha</b>	Nombre de constructions neuves par type et par an (LLS compris) Nombre de logements construits par hectare Nombre de logement locatif social et part dans la totalité des logements construits. INSEE. SCoT.	Nombre de constructions réalisées depuis 2015 et rapport nb de constructions/ha ainsi que pourcentage de logement locatif social réalisé.		
<b>Consommation foncière dans le tissu urbanisé</b>	Nombre de dents creuses dans le tissu urbanisé. Opération réalisée dans la zone AU. Permis de construire et permis d'aménagement. Étude de faisabilité.	Nombre de dents creuses restantes en 2025 / Point sur la rétention foncière, point sur la zone AU restante et sur les OAP.		
<b>EAU</b>				
<b>Mise en place de système de récupération des eaux pluviales en zone U, pour les constructions neuves, gestion de la zone Uai</b>	Comparative face au SDAGE. Opérations d'aménagement avec systèmes alternatifs (noues, espaces publics perméables). Permis de construire et permis d'aménagement. Étude de faisabilité.	Nombre de constructions équipées de système de récupération. Opérations d'aménagement proposant des systèmes alternatifs.		
Surface maintenue en pleine terre / matériau perméable	Projet sur le domaine public et privé.	Surface en m <sup>2</sup> déclarée dans les autorisations d'urbanisme		

<b>DEPLACEMENTS</b>				
<b>Aménagement de liaisons douces</b>	Mise en oeuvre des ER. Mise en oeuvre des OAP.	Bilan de la réalisation des OAP / ouverture de la zone AU et achat de foncier pour la réalisation de liaisons douces dans le cadre des ER		
<b>ENERGIES ALTERNATIVES</b>				
<b>Bâtiments publics équipés de ressources énergétiques alternatives</b>	Permis de construire et étude de faisabilité.	Nombre de constructions équipées		
<b>BIODIVERSITE ET PATRIMOINE NATUREL</b>				
<b>Efficacité de la préservation des éléments de paysage à protéger (haie, EBC)</b>	Surface éléments de paysage à protéger. Déclaration préalable	Suivi de l'évolution des éléments de paysage à protéger  Surfaces entretenues ou en friches  Haies conservées		
<b>ENVIRONNEMENT ET RISQUES</b>				
<b>Préserver les habitants des risques et des nuisances</b>	Connaissance de l'évolution des terrains et des risques.  Prim.net. Permis de construire	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles et mouvement de terrains + cavités.		
<b>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</b>				
<b>Gestion de patrimoine bâti</b>	Fiche patrimoine  Gestion de la zone tampon et de la zone Uap	Finalisation des fiches patrimoine avec prescriptions.  Evolution de la zone Uap.		