



DOCUMENT RENDU EXECUTOIRE
Transmis à la Sous Préfecture le 24/05/2018
Publié en notice le 24/05/2018
DOCUMENT CERTIFIE CONFORME
Guy GAVREAU
Président



Département de l'Indre

COMMUNE de NEUVY-SAINT-SEPULCHRE

PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT

PIECE N°4

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

Table des matières

Zone Urbaine - U	3
Zone à urbaniser - AU	25
Zone Agricole - A	29
Zone Naturelle - N	39
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	48
ANNEXES	49

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
---	---

Zone Urbaine - U	
<ul style="list-style-type: none"> • Zone urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter 	
<p>CHAPITRE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES</p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines du PLU : zone Ua, zone Uap, zone Uai, zone Ub, zone Uj, zone Ui, zone Ul, zone Ug.</p> <p>Dans le périmètre délimité des abords, les constructions sont subordonnées à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>	<p>*Le PLU distingue plusieurs grands types de zones urbaines :</p> <p>1. Le centre-ville et certains ensembles isolés, ainsi que les jardins et les équipements, commerces et services, et les activités qui ne présentent pas de nuisance pour l'habitat. Ces zones sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone Uap : 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. - La zone Ua : elle correspond aux extensions de la partie ancienne Uap, les faubourgs. - La zone Ub : elle correspond aux extensions des faubourgs. - La zone Uai : elle correspond aux secteurs des Justices et des Guiset, pour lequel une étude hydraulique a permis de préciser la nécessité de ne pas entraver le sens d'écoulement des eaux de pluie pour ne pas aggraver les débordements des fossés. - La zone Uj : 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. - La zone Ug : elle accueille l'aire d'accueil des gens du voyage.

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p><i>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.</i></p>
	<p>2. Les secteurs d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone Uj : elle correspond aux activités économiques, elle est destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires. <p>3. Les secteurs pour les équipements de loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone Ul : elle correspond aux activités de loisirs qui nécessitent l'implantation d'équipements de loisirs, d'équipements légers et également d'équipements de restauration liées aux équipements de loisirs.
<p>CHAPITRE 2 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article 1 U – Occupations du sol interdites</p> <p>I. Dans les zones Ua, Uai et Ub sont interdites toutes les constructions incompatibles avec les habitations.</p> <p>II. Dans la zone Uap sont interdites toutes les constructions incompatibles avec les habitations, ainsi que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour une activité de camping, l'installation et le stationnement collectif de caravanes, de camping-car, les habitations légères de loisirs. - Les constructions à usage d'entrepôt d'une superficie supérieure à 300 m². - Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaire à la mise en œuvre d'une construction autorisée dans la zone et supérieur à 2.00 mètres. 	<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>*La zone Uap qui 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 style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>III. Dans la zone Uj sont interdites toutes les constructions exceptés les locaux accessoires liées aux constructions existantes, d'une surface inférieure ou égale à 20 m²</p> <p>IV. Dans la zone Ui sont interdites les habitations exceptés les logements de fonction intégrés au bâtiment d'activités.</p>	<p>*Cette 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 10m², bâti en parpaings, ne pouvait pas être qualifié de construction légère « en raison des matériaux utilisés ».</p> <p>*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>Article 2 U – Occupations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>I. Dans les zones Ua, Ub, Uap sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à un service de proximité destiné aux habitants.</p> <p>L'arrachage d'une haie doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie au titre de l'article du h) de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>*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>* Conformément à l'article R. 423-23 du code de l'urbanisme, l'absence de réponse du maire dans un délai d'un mois vaut accord tacite.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
---	---

<p>CHAPITRE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Article 3 U – Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique</p> <p>I. Dans la zone Uap</p> <p>1. Dans le cas de reconstruction, les implantations seront les suivantes – les implantations sont reportées sur le document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rue du Maréchal Joffre : l'alignement actuel des constructions sera conservé, à l'exception de 3 bâtiments (2, 5, 20 rue du Maréchal Joffre). L'alignement pourra également s'effectuer par un muret au-delà des implantations reportées sur le plan graphique. - Rue des Bouchers : l'alignement actuel des bâtiments sera conservé côté pair. - RD 927 : l'alignement actuel des bâtiments sera conservé. - Place Emile Girat et rue du Collège : l'alignement actuel des constructions situées aux abords de la Place sera conservé. - Rue du Maréchal Foch : l'alignement actuel des bâtiments sera conservé pour ceux situés : <ul style="list-style-type: none"> o Entre les n°5 et les n°13 compris, côté impair o Pour les constructions formant l'angle entre la rue du Maréchal Foch et la Place Emile Girat, la rue du Collège. o La partie commerçante - Rue Jules Caillaud : l'alignement actuel des constructions sera conservé. L'alignement pourra également s'effectuer par un muret. - Place du Champ de Foire : l'alignement actuel des constructions situées aux abords de la Place sera conservé. 	<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 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>*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.</p> <p>*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>*La RD927 est classée en 1^{ère} catégorie dans le Schéma Directeur Routier de l'Indre 2017, or aucun recul d'alignement ne s'applique pour la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre.</p>
---	---

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>2. 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>II. Dans la zone Ua</p> <p>1. 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>III. Dans la zone Ub</p> <p>1. L'implantation de la construction principale sera en retrait d'un minimum de 3,00 mètres.</p> <p>IV. Dans la zone Ui</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation du Groupe scolaire et du Quartier Joffre, ne sont pas concernées par l'article 3 U.</p>	<p>*Cette règle vise à sécuriser les accès et permettre aux futurs propriétaires d'aménager des stationnements sur leur domaine privé devant la construction. Cela correspond également aux implantations existantes.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Article 4 U – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>I. Dans les zones Ua et Uap</p> <p>1. les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'un minimum d'1.00 mètre.</p> <p>II. Dans la zone Ui</p> <p>2. les constructions pourront s'implanter avec un retrait d'un minimum de 3.00 mètres.</p> <p>III. Il n'est pas fixé de règle en zone Ub</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation du Groupe scolaire et du Quartier Joffre, ne sont pas concernées par l'article 4 U.</p>	<p>*Le retrait, d'au moins 1.00 mètre, est la distance entre la construction et la limite séparative qui permet l'entretien du bâtiment.</p> <p>Il est rappelé que le Code Civil réglemente les ouvertures et les jours par rapport aux limites séparatives (article 675 et 680 du Code Civil).</p> <p>*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>Article 5 U – Hauteur des constructions</p> <p>I. Dans la zone Ua</p> <p>1. la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 7.00 mètres à l'égout de toit et 9.00 mètres au faîtage.</p> <p>2. au lieu-dit « Les Justices », « Les Loges Bernard », « Le Paradis », et « L'Aubord » de part et d'autre de la RD927, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4.00 mètres à l'égout de toit et 7.00 mètres au faîtage.</p> <p>II. De plus, dans l'ensemble des zones U</p> <p>2. à l'intérieur des cônes de vue délimités sur le plan graphique, les constructions, plantations et aménagements ne devront pas occulter la vue sur la Basilique Saint-Etienne.</p>	<p>*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>*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>La hauteur des constructions est limitée pour réduire l'impact paysager et respecter le gabarit d'ensemble des constructions existantes.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Pour la hauteur, la cote ngf sera applicable. Elle sera mise en œuvre de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur dans le cône de vue depuis le Champ de Foire ne dépassera pas 5.00 mètres. - La hauteur dans le cône de vue depuis l'étang et le camping, ne dépassera pas ligne des arbres situés dans la perspective, soit 9.00 mètres. <p>2. En dehors des cônes de vue sur la Basilique Saint-Etienne, la hauteur des constructions est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la construction se situe entre 2 bâtiments de même hauteur, la nouvelle construction ne peut dépasser cette hauteur. - Si la construction se trouve entre 2 bâtiments de hauteur différente, la nouvelle construction ne peut dépasser la hauteur du bâtiment le plus haut. <p>III. Dans les zones Ua1 et Ub :</p> <p>1. Pour les constructions d'habitation, la hauteur est fixée à 2 niveaux maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.00 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toit - 6.00 mètres au sommet du faîtage <p>Les orientations d'aménagement et de programmation du Groupe scolaire et du Quartier Joffre, ne sont pas concernées par l'article 5 U.</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>CHAPITRE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Article 6 U – Caractéristiques architecturales des constructions</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation du Groupe scolaire et du Quartier Joffre, ne sont pas concernées par l'article 6 U.</p>	

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>I. Dans la zone Uap les règles générales suivantes s'appliquent sous réserve des dispositions particulières reportées sur le document graphique.</p> <p>❖ Pour la restauration de bâtiments anciens Toitures – couvertures – châssis de toit – lucarne - souche Dans le cas de pentes de toit, celles directement visibles depuis l'espace public devront présenter une pente d'un minimum de 45°. Les coyaux et les débords de toit seront conservés. La couverture devra conserver l'aspect traditionnel, de forme et de teinte semblable à l'ardoise ou la petite tuile plate de terre cuite. Dans le cas de réfection de couverture réalisée avec des tuiles à emboîtement, les matériaux d'aspect semblable pourront être utilisés.</p> <p>Les châssis de toit devront être encastrés à la composition architecturale d'ensemble de la couverture et ne former aucune saillie. Ils seront de dimensions verticales, axés sur les ouvertures du niveau inférieur et positionnés en partie basse. Les dimensions ne devront pas excéder 78X98 cm.</p> <p>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 : Il n'est pas autorisé les châssis de toit visibles depuis l'espace public et donnant sur la Basilique Saint-Etienne.</p> <p>Les lucarnes anciennes de mises en œuvre traditionnelle massive (pierre de taille, moulurées, ...) devront être maintenues et restaurées dans leur style d'origine.</p>	<p>*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>*Cette règle a pour objet de préserver les couvertures en petites tuiles plates et ardoises et de permettre l'utilisation de la tuile à emboîtement lorsque la construction a été précédemment réalisée avec ce type de tuile. Le cas des tuiles à emboîtement : la restauration des couvertures en tuiles à emboîtement (ou dites mécaniques à emboîtement), 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>*Cette règle a 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>*Cette règle concerne 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.</p> <p>*Cette règle vise à protéger les lucarnes existantes et leur mise en œuvre traditionnelle.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Dans le cas d'une création de lucarne, elle devra être située à l'aplomb de la façade, respecter la typologie générale des lucarnes traditionnelles. La dimension des baies sera plus réduite que celles des ouvrants inférieurs. Le nombre de lucarnes doit être inférieur au nombre de fenêtres à l'aplomb.</p> <p>Lorsque plusieurs lucarnes passantes impliquent une multiplication des descentes d'eaux pluviales ou un passage coupant la lucarne, la solution la plus esthétique pourra être imposée.</p> <p>Les pans de lucarnes pourront être recouverts de matériaux de forme et de teinte semblable au bois.</p> <p>Les chiens-assis et les « skydome » (hublots ou lanterneaux de plafond) ne sont pas autorisés.</p> <p>Les souches de cheminée de mises en œuvre traditionnelle massive (brique, enduit, pierre de taille) devront être maintenues.</p> <p>Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faitage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.</p> <p>Façades Pour les pierres de taille : Pour les bâtiments anciens, les pierres de taille destinées à être apparentes seront préservées restaurées ou remplacées par des pierres de teintes et d'aspect comparables. Leur nettoyage ne doit pas porter atteinte au matériau et respecter son état de surface. Le bouchage des pierres altérées sera réalisé avec un mortier de teinte et d'aspect comparable. Les ragréages ne sont pas autorisés pour les façades constituées à pierres vues.</p>	<p>*Cette règle a pour objet la préservation de la pierre de taille lorsque celle-ci est utilisée dans le bâtiment ancien.</p> <p>*Les enduits existants sont en principe de ton sable, dans le respect de la tradition des enduits de la région.</p> <p>*Cette règle a pour principe de protéger la façade des constructions anciennes afin de conserver une unité d'aspect.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Les chaînages d'angle, les décors et modénatures, les éléments maçonnés formant l'encadrement des baies doivent rester apparents ; ils doivent être restaurés dans leur style d'origine.</p> <p>Pour les enduits : Les enduits d'aspect gratté, brossé ou taloché seront de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité. La coloration de la façade doit résulter de la coloration naturelle de l'enduit. Sur les bâtiments anciens, les enduits devront être réalisés au nu des pierres d'encadrements des percements (fenêtres et portes).</p> <p>Menuiserie D'une manière générale, les menuiseries des ouvertures existantes (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois. Pour la création d'ouverture, d'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre.</p> <p>Les volets doivent être d'un modèle battant, sans aucune écharpe, pleins ou à demi-persienne au rez-de chaussée, et persiennes (lames arasées à la française) à l'étage.</p> <p>Les coffres des volets roulants donnant sur l'espace public, seront dissimulés ou intégrés pour ne pas être visibles.</p> <p>Les vérandas seront traitées en structures métalliques (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structures en bois. Dans le cas de structure bois, celle-ci pourra être posée sur un muret en moellon enduit à pierre vue. Les menuiseries seront peintes.</p>	<p>*Les vérandas peuvent être contemporaine à partir du moment où elles s'intègrent à la construction ancienne et ne la dénature pas. *Historiquement, les couleurs utilisées pour les menuiseries se sont éclaircies au cours des siècles. Pour le bâti datant d'avant le XIX^{ème} siècle, les teintes seront soutenues et sur des gammes de vert sombre, rouge sang de bœuf, ... Pour le bâti à partir du XIX^{ème} 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 style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affoulements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Teintes des fenêtres et volets : vert sombre, rouge sang de bœuf, gris clair, mastic. Le blanc pur et les bois naturels, lasurés ou vernis sont interdits.</p> <p>Les ferronneries Les ferronneries, les grille, les garde-corps, ... doivent être peints dans un même couleur sombre satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice.</p> <p>Transformation de l'existant En cas de création d'un nouveau percement sur les bâtiments anciens, les baies seront réalisées avec des proportions traditionnelles, plus hautes que larges (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire. Elles devront respecter l'ordonnancement général de ouvertures de la façade de l'édifice. Toutefois, des baies plus larges que hautes peuvent être tolérées en rez-de-chaussée en façade sur jardin afin de permettre des doubles portes vitrées. Selon la nature du bâtiment, une verrière de type traditionnelle, pourra éventuellement être autorisée en toiture si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment et sous réserve qu'elle présente des profilés fins, métalliques, de ton sombre mat. Toute baie créée devra recevoir un entourage en pierre de taille, ou en briques si l'ouvrage en est doté, ou à défaut, simplement lissé.</p> <p>Devantures commerciales Les façades commerciales ne doivent pas masquer les éléments architecturaux, les modénatures, les décors du bâti : piliers, corniches, arcs, moulurations, etc. Si un même commerce occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture devra être clairement différenciée pour chaque bâtiment d'origine.</p>	<p>*Cette règle vise à ne pas déséquilibrer les façades des bâtiments anciens par des adaptations.</p> <p>*L'objectif de cette règle 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 style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>La mise en œuvre d'une façade commerciale ne doit pas dénaturer la façade d'origine (altération des pierres de taille par les systèmes de fixation).</p> <p>Eléments divers Les dispositifs d'aspiration, d'extraction, de ventilation, les panneaux solaires, photovoltaïques, les ouvrages techniques (antennes, paraboles, ...), les climatiseurs, seront intégrés sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce cas, la solution la moins inesthétique pourra être imposée. Les pavages anciens seront préservés et remplacés si besoin par des pierres de même nature.</p> <p>Clôtures Clôtures sur rue : La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2.00 mètres. Les brises-vues seront interdits sur rue. Elle pourra être constituée de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un mur plein traditionnel constitué soit de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit et surmonté d'un chaperon. • Un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1.00 mètre surmonté ou non d'un barreaudage. • Une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage à l'arrière. <p>Clôtures en limites séparatives : La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2.00 mètres. Elle pourra être constituée de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un mur plein constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit. 	<p>*Les éléments techniques nécessaires à la vie quotidienne doivent être prévus pour respecter le bâti existant et qu'ils ne déséquilibrent pas les façades.</p> <p>*Les clôtures 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 style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Un mur bahut surmonté ou non d'un grillage. • Un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales. <p>II. Dans la zone Ua et Uai</p> <p>Toitures – couvertures – châssis de toit – lucarne - souche</p> <p>1. Pour les constructions existantes anciennes :</p> <p>Dans le cas de pentes de toit, celles directement visibles depuis l'espace public devront présenter une pente comprise entre 35° et 50° selon la typologie des constructions.</p> <p>Les coyaux et les débords de toit seront conservés.</p> <p>Dans le cas de réfection de couverture, elle devra conserver l'aspect traditionnel, de forme et de teinte semblable à l'ardoise ou la petite tuile plate de terre cuite.</p> <p>Pour la couverture réalisée avec des tuiles à emboitement, les matériaux d'aspect semblable pourront être utilisés.</p> <p>Les châssis de toit nouveaux devront être encadrés à la composition architecturale d'ensemble de la couverture et ne former aucune saillie. Ils seront de dimensions verticales, et positionnés en partie basse.</p> <p>Il n'est pas autorisé les châssis de toit visibles depuis l'espace public et donnant sur la Basilique Saint-Etienne.</p> <p>Les lucarnes anciennes de mises en œuvre traditionnelle massive (pierre de taille, moulurées, ...) devront être maintenues et restaurées dans leur style d'origine.</p> <p>Dans le cas d'une création de lucarne, elle devra être située à l'aplomb de la façade, respecter la typologie générale des lucarnes traditionnelles.</p>	<p>*Cette règle a 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.</p> <p>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>*Cette règle a 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>*Cette règle concerne 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.</p> <p>*Cette règle vise à protéger les lucarnes existantes et leur mise en œuvre traditionnelle.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Les souches de cheminée de mises en œuvre traditionnelle massive (brique, enduit, pierre de taille) devront être maintenues. Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.</p> <p><u>2. Pour les nouvelles constructions ou constructions récentes de type pavillonnaire :</u> Dans le cas de pentes de toit, celles directement visibles depuis l'espace public devront présenter une pente comprise entre 35° et 50° selon la typologie des constructions.</p> <p>Les châssis de toit devront être encastrés à la composition architecturale d'ensemble de la couverture et ne former aucune saillie. Ils seront positionnés en partie basse. Il n'est pas autorisé les châssis de toit visibles depuis l'espace public et donnant sur la Basilique Saint-Etienne.</p> <p>Dans le cas d'une création de lucarne, elle devra être située à l'aplomb de la façade, respecter la typologie générale des lucarnes traditionnelles alentour. Les chiens-assis et les « skydome » (hublots ou lanterneaux de plafond) ne sont pas autorisés.</p> <p>Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.</p>	<p>*Ces règles visent à reprendre l'écriture architecturale des constructions anciennes existantes afin de ne pas dénaturer l'aspect architecturale d'ensemble.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Façades</p> <p>1. <u>Pour les constructions existantes anciennes :</u> Pour les pierres de taille : Les pierres de taille destinées à être apparentes seront préservées restaurées ou remplacées par des pierres de teintes et d'aspect comparables. Leur nettoyage ne doit pas porter atteinte au matériau et respecter son état de surface. Le bouchage des pierres altérées sera réalisé avec un mortier de teinte et d'aspect comparable. Les ragréages ne sont pas autorisés pour les façades constituées à pierres vues. Les chainages d'angle, les décors et modénatures, les éléments maçonnés formant l'encadrement des baies doivent rester apparents ; ils doivent être restaurés dans leur style d'origine.</p> <p>Pour les enduits : Les enduits d'aspect gratté, brossé ou taloché seront de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité. La coloration de la façade doit résulter de la coloration naturelle de l'enduit. Sur les bâtiments anciens, les enduits devront être réalisés au nu des pierres d'encadrements des percements (fenêtres et portes).</p> <p>2. <u>Pour les nouvelles constructions ou constructions récentes de type pavillonnaire :</u> Pour les enduits : Les enduits d'aspect gratté, brossé ou taloché seront de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité. La coloration de la façade doit résulter de la coloration naturelle de l'enduit.</p>	<p>*Cette règle a 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, dans le respect de la tradition des enduits de la région. * Cette règle a pour principe de protéger la façade des constructions anciennes afin de conserver une unité d'aspect.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Menuiserie</p> <p><u>1. Pour les constructions existantes anciennes :</u> D'une manière générale, les menuiseries des ouvertures existantes qui en sont pourvues (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois. Pour la création d'ouverture, d'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre. Les volets doivent conserver leur typologie d'origine. Les coffres des volets roulants donnant sur l'espace public, seront dissimulés pour ne pas être visibles sauf impossibilité technique justifiée. Les vérandas seront traitées en structures métalliques (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structures en bois. Dans le cas de structure bois, celle-ci pourra être posée sur un muret en moellon enduit à pierre vue. Les menuiseries seront peintes. Teintes des fenêtres et volets : vert sombre, rouge sang de bœuf, gris clair, mastic. Le blanc pur est interdit.</p> <p><u>2. Pour les nouvelles constructions ou constructions récentes de type pavillonnaire :</u> Les coffres des volets roulants donnant sur l'espace public, seront dissimulés pour ne pas être visibles sauf impossibilité technique justifiée. Teintes des fenêtres et volets : vert sombre, rouge sang de bœuf, gris clair, mastic. Le blanc pur est interdit.</p> <p>Les ferronneries</p> <p>1. Pour toutes les constructions Les ferronneries, les grille, les garde-corps, ... doivent être peints dans un même couleur sombre satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice.</p>	<p>*Historiquement, les couleurs utilisées pour les menuiseries se sont éclaircies au cours des siècles. Pour le bâti datant d'avant le XIX^{ème} siècle, les teintes seront soutenues et sur des gammes de vert sombre, rouge sang de bœuf, ... Pour le bâti à partir du XIX^{ème} 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 style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Transformation de l'existant</p> <p>1. Pour les constructions existantes anciennes</p> <p>En cas de création d'un nouveau percement sur les bâtiments anciens, les baies seront réalisées avec des proportions traditionnelles, plus hautes que larges (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire. Elles devront respecter l'ordonnancement général de ouvertures de la façade de l'édifice.</p> <p>Toutefois, des baies plus larges que hautes peuvent être tolérées en rez-de-chaussée en façade sur jardin afin de permettre des doubles portes vitrées.</p> <p>Selon la nature du bâtiment, une verrière de type traditionnelle, pourra éventuellement être autorisée en toiture si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment et sous réserve qu'elle présente des profilés fins, métalliques, de ton sombre mat.</p> <p>Eléments divers</p> <p>1. Pour toutes les constructions</p> <p>Les dispositifs d'aspiration, d'extraction, de ventilation, les panneaux solaires, photovoltaïques, les ouvrages techniques (antennes, paraboles, ...), les climatiseurs, seront intégrés sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique dument justifiée. Dans ce cas, la solution la moins inesthétique pourra être imposée.</p> <p>Clôtures</p> <p>1. Pour toutes les constructions</p> <p>Clôtures sur rue: La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2.00 mètres.</p> <p>Les brises-vues seront interdits sur rue.</p> <p>Elle pourra être constituée de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un mur plein traditionnel constitué soit de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit et surmonté d'un chaperon. 	<p>*Cette règle vise à ne pas déséquilibrer les façades des bâtiments anciens par des adaptations.</p> <p>*Les éléments techniques nécessaires à la vie quotidienne doivent être prévues pour respecter le bâti existant et qu'ils ne déséquilibrent pas les façades.</p> <p>*Les clôtures 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 style="text-align: center;">Règles</p> <p><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p><i>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.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1.00 mètre surmonté ou non d'un barreaudage ou d'un grillage. • Une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage à l'arrière. <p>Clôtures en limites séparatives : La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2.00 mètres. Elle pourra être constituée de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un mur plein constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit. • Un mur bahut surmonté ou non d'un grillage. • Un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales. <p>III. Dans la zone Ub Toitures – couvertures – châssis de toit – lucarne - souche Les toitures à pentes directement visibles depuis l'espace public devront présenter une pente d'un minimum de 35°. Les toitures terrasse seront traitées avec des revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité : elles pourront être accessible, végétalisées ou organisées en terrasse.</p> <p>Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront axés sur les ouvertures du niveau inférieur sauf impossibilité technique ou absence d'ouverture au niveau inférieur. Les chiens-assis et les « skydome » (hublots ou lanterneaux de plafond) ne sont pas autorisés.</p> <p>Dans le cas de création de lucarnes, elles seront situées à l'aplomb de la façade.</p>	<p>*Dans la zone Ub, les règles sont plus souples afin de s'adapter aux constructions existantes environnantes de type pavillon.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p><i>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.</i></p>
<p>Façades Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit de façade, il devra être d'aspect gratté, brossé et de teinte des enduits traditionnels anciens de la localité.</p> <p>Menuiserie Dans le cas de volets roulants, les coffres seront situés à l'intérieur du linteau, ou à défaut à l'intérieur de la construction.</p> <p>Clôtures Clôtures sur rue et en limites séparatives : Les murs maçonnés d'une hauteur supérieure à 1.00 mètre ne sont pas autorisés. Les brises-vues seront interdits sur rue. Les clôtures nouvelles devront former une continuité d'aspect avec l'existant.</p>	
<p>CHAPITRE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS Article 7 U – Espace libre et de pleine terre</p> <p>I. Dans les zones Ua et Ui un minimum de 30% de l'unité foncière sera perméable. II. Dans la zone Ub un minimum de 40% de l'unité foncière sera perméable. III. Dans la zone Uai un minimum de 70% de l'unité foncière sera perméable.</p>	<p>*Cette règle vise à favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle, notamment pour la zone Uai qui est sujette à des difficultés en matière de gestion des eaux pluviales et d'infiltration.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Article 8 U – Stationnements</p> <p>I. Dans les zones Ua et Ub</p> <p>1. les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent comporter un arbre de haute tige pour 50 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci ou à proximité.</p> <p>2. pour les programmes de plus de 5 logements, il sera prévu au minimum 1 place pour 1 logement.</p> <p>II. Dans la zone Ui</p> <p>1. les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent comporter un arbre de haute tige pour 50 m² d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci ou à proximité.</p>	<p>*Cette règle vise à garantir l'aspect paysager des stationnements en milieu urbain.</p> <p>*Cette règle a pour objectif de réduire les stationnements sur la voie publique pour les opérations de logements.</p>
<p>CHAPITRE 6 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX</p> <p>Article 9 U – Accès et voirie</p> <p>Pour l'ensemble des zones U</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 3.00 mètres.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.</p>	<p>*Cet article définit les caractéristiques minimum des voies privées 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 style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Pour la création d'une unité de chaleur qui ne se raccorde pas sur la voie publique, celle-ci doit permettre le retournement et les manœuvres des engins de livraison.</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>
<p>Article 10 U – Réseaux Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Eau potable Toute construction à usage d'habitat ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p>Eaux usées Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.</p> <p>Eaux pluviales I. Pour l'ensemble des zones U 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 a 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.</p>	<p>*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"> - Lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction. - 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). - 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). <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 style="text-align: center;">Règles</p> <p><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p><i>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.</i></p>
<p>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.</p> <p>II. De plus, dans la zone Uai Le sens d'écoulement des eaux devra être respecté. Il est interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de boucher les fossés, - de buser, - d'interrompre le fil de l'eau. <p>Défense incendie Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense sont l'incendie sont applicables.</p> <p>Communication numérique Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, il sera nécessaire de prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public, - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante. <p>Electricité Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes. Les ouvrages de Transport d'électricité « HTB » sont admis ; RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques</p>	<p>*Les communes de l'Indre de plus de 1000 habitants seront raccordées au plus tard début 2020 (Programme du Conseil Départemental).</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p><i>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.</i></p>
---	---

<p>Zone à urbaniser - AU</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Zone ou les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. • Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le cas échéant, le règlement, définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 	
<p>CHAPITRE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES</p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones à urbaniser du PLU : zone AU.</p> <p>Dans le périmètre délimité des abords, les constructions sont subordonnées à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.</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.</p> <p>*La zone AU peut être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure des besoins et de la viabilisation de la zone.</p> <p>*Son aménagement devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.</p>
<p>CHAPITRE 2 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article 1 AU – Occupations du sol interdites</p> <p>I. Dans la zone AU</p> <p>sont interdites toutes les constructions incompatibles avec les habitations.</p> <p>La zone AU sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone défini dans le règlement graphique.</p>	<p>*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 style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Article 2 AU – Occupations du sol soumises à conditions particulières I. Dans la zone AU sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à un service de proximité destiné aux habitants.</p>	<p>*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>CHAPITRE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Article 5 AU – Hauteur des constructions I. Dans la zone AU la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 5,00 mètres à l'égout de toit et 8,00 mètres au faîtage.</p>	<p>*Ces règles permettent de maintenir le gabarit d'ensemble de la commune en matière d'impact dans le paysage.</p>
<p>CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX Article 6 AU – Accès et voirie Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage. Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 3,00 mètres.</p> <p>Pour l'OAP du Lion d'Or, la largeur minimale des voies d'accès sera de 3,00 mètres.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.</p>	<p>*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>*Les voiries seront aménagées pour une desserte multimodale visant à circuler sur un espace organisé et sécurisé pour les circulations vélos, voitures et piétonnes.</p> <p>*La desserte tertiaire (cheminement piéton) pourra s'organiser prioritairement pour les piétons et les vélos pour le confort de vie. Les aménagements des voies et l'utilisation du paysage devront contribuer à réduire la vitesse des véhicules.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Article 7 AU – Réseaux Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Eau potable Toute construction à usage d'habitat ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p>Eaux usées Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.</p> <p>Eaux pluviales 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.</p> <p>Défense incendie Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense sont l'incendie sont applicables.</p>	<p>*Tous les secteurs situés en zone urbaine sont desservis par le réseau public d'eau potable. 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"> - Lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction. - 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). - 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). <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>* Les communes de l'Indre de plus de 1000 habitants seront raccordées au plus tard début 2020 (Programme du Conseil Départemental).</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p><i>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.</i></p>
<p>Communication numérique Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, il sera nécessaire de prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public, - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante. <p>Electricité Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes. Les ouvrages de Transport d'électricité « HTB » sont admis ; RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p>	

Règles <i>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.</i>	Explication de la règle <i>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.</i>
---	---

Zone Agricole - A	
<ul style="list-style-type: none"> • 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>CHAPITRE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES</p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones A et Ai du PLU.</p> <p>L'arrachage d'une haie doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie au titre 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.</p> <p>Dans le périmètre délimité des abords, les constructions sont subordonnées à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.</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> <ul style="list-style-type: none"> - La zone A : où conformément à la loi, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. - La zone Ai : où toutes types de constructions sont interdites, y compris les constructions liées à l'activité agricole. Néanmoins, sont autorisées les constructions sans fondation. <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>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>CHAPITRE 2 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article 1 A – Occupations du sol interdites</p> <p>I. Dans la zone A toute construction nouvelle est interdite, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - des constructions liées aux activités de diversification de l'exploitation agricole. Celles-ci doivent être en lien avec la production de l'exploitation ou sa transformation. <p>II. Dans la zone Ai toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des annexes liées à une habitation et des constructions démontables nécessaires à l'exploitation agricole autorisées (cette règle de concerne pas les constructions sans fondation).</p>	<p>*Conforme à la législation en vigueur. Application de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. *La zone Ai 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. Les annexes comprennent également les piscines et les cours de tennis privés. *Conforme à la législation en vigueur.</p>
<p>Article 2 A – Occupations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>I. Dans la zone A, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général dès lors qu'ils 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 logement de l'exploitant agricole sous réserve qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement des activités agricoles. 	

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'opposabilité du présent PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans les conditions de l'application des articles 3, 4 et 6 suivants. - Les bâtiments dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. <p>L'arrachage d'une haie doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie au titre de l'article du h) de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>*Conforme à la législation en vigueur.</p> <p>*Cette disposition permet aux propriétaires d'une habitation située en zone A, de construire une annexe (garage, piscine, ...) ou une extension de leur habitation. Cette disposition est issue de la Loi Macron de 2015.</p> <p>*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> <p>*Conformément à l'article R. 423-23 du code de l'urbanisme, l'absence de réponse du maire dans un délai d'un mois vaut accord tacite</p>
<p>CHAPITRE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Article 3 A – Hauteur des constructions</p> <p>I. Dans la zone A et en dehors des cônes de vue sur la Basilique Saint-Etienne</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, la hauteur des constructions est fixée à 12.00 mètres au faitage. 2. Pour les constructions d'habitation, la hauteur est fixée à 2 niveaux maximum : <ul style="list-style-type: none"> - 3.00 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toit - 6.00 mètres au sommet du faitage 3. La hauteur maximum des extensions des habitations sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées. 	<p>*Ces règles permettent de conserver le gabarit des constructions rurales et du paysage de la commune.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>4. La hauteur maximum des annexes des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 3.00 mètres au sommet de la construction sans jamais être supérieur à la hauteur du bâtiment d'habitation.</p>	
<p>Article 4 A – Emprise au sol des constructions</p> <p>I. Dans la zone A</p> <p>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 m², l'extension sera autorisée à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 100 m².</p> <p>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.</p>	<p>*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 m² et 150 m² (avec combles aménageables).</p> <p>*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. »</p> <p>*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>Article 5 A – Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique</p> <p>I. Dans les zones A et Ai</p> <p>Pas de règle applicable.</p>	<p>*La RD927 est classée en 1^{ère} catégorie dans le Schéma Directeur Routier de l'Indre 2017, or aucun recul d'alignement ne s'applique pour la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre (voir rapport de présentation).</p>

<p align="center">Règles</p> <p><i>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.</i></p>	<p align="center">Explication de la règle</p> <p><i>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.</i></p>
<p>Article 6 A – Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière I. Dans les zones A et Ai Les annexes des habitations devront s'implanter à moins de 30.00 mètres de l'habitation principale.</p>	<p>*Cette disposition est conforme à la Loi Macron vue ci-dessus.</p>
<p>Article 7 A – Implantation des constructions par rapport aux limites de zones I. Dans la zone A Les installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'un moins 100.00 mètres par rapport aux zones U, AU, et Ai du plan de zonage.</p>	<p>*Cette règle permet d'éviter que les installations agricoles comme une stabulation ne soit construite à proximité d'une zone d'habitat existante ou future. Elle vise à anticiper les nuisances et les problèmes de voisinage pour les exploitations et pour les tiers.</p>
<p>CHAPITRE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Article 8 A – Caractéristiques architecturales des constructions</p> <p>Ces 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.</p> <p>Toitures – couvertures – châssis de toit – lucarne – souche Les coyaux et les débords de toit seront conservés. Dans le cas de réfection de couverture réalisée avec des tuiles à emboîtement, les matériaux d'aspect semblable pourront être utilisés.</p>	<p>*Les constructions existantes de caractère patrimonial : ferme, maison de caractère, ... doivent respecter les prescriptions ci-contre afin de préserver l'identité des maisons rurales de la commune. * 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. Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas concernés (bâtiment de stockage, stabulation, ...).</p> <p>*Cette règle a pour objet de permettre l'utilisation de la tuile à emboîtement lorsque la construction a été précédemment réalisée avec ce type de tuile.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Les châssis de toit nouveaux devront être encastrés à la composition architecturale d'ensemble de la couverture et ne former aucune saillie. Ils seront de dimensions verticales, et positionnés en partie basse. Il n'est pas autorisé les châssis de toit visibles depuis l'espace public et donnant sur la Basilique Saint-Etienne.</p> <p>Les lucarnes anciennes de mises en œuvre traditionnelle massive (pierre de taille, moulurées, ...) devront être maintenues et restaurées dans leur style d'origine. Dans le cas d'une création de lucarne, elle devra être située à l'aplomb de la façade, respecter la typologie générale des lucarnes traditionnelles.</p> <p>Les souches de cheminée de mises en œuvre traditionnelle massive (brique, enduit, pierre de taille) devront être maintenues. Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faitage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.</p>	<p>Le cas des tuiles à emboîtement : la restauration des couvertures en tuiles à emboîtement (ou dites mécaniques à emboîtement), 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>*Cette règle a 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>*Cette règle vise à protéger les lucarnes existantes et leur mise en œuvre traditionnelle.</p>
<p>Façades Pour les pierres de taille : Les pierres de taille destinées à être apparentes seront préservées restaurées ou remplacées par des pierres de teintes et d'aspect comparables. Leur nettoyage ne doit pas porter atteinte au matériau et respecter son état de surface. Le bouchage des pierres altérées sera réalisé avec un mortier de teinte et d'aspect comparable. Les ragréages sont interdits pour les façades constituées à pierres vues. Les chaînages d'angle, les décors et modénatures, les éléments maçonnés formant l'encadrement des baies doivent rester apparents ; ils doivent être restaurés dans leur style d'origine.</p>	<p>*Cette règle a pour objet la préservation de la pierre de taille lorsque celle-ci est utilisée dans le bâtiment ancien.</p> <p>*Les enduits existants sont en principe de ton sable, dans le respect de la tradition des enduits de la région.</p> <p>*Cette règle a pour principe de protéger la façade des constructions anciennes afin de conserver une unité d'aspect.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Pour les enduits :</p> <p>Les enduits d'aspect gratté, brossé ou taloché seront de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité. La coloration de la façade doit résulter de la coloration naturelle de l'enduit. Sur les bâtiments anciens, les enduits devront être réalisés au nu des pierres d'encadrements des percements (fenêtres et portes).</p> <p>Menuiserie</p> <p>D'une manière générale, les menuiseries des ouvertures existantes qui en sont pourvues (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois. Pour la création d'ouverture, d'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre. Les volets doivent conserver leur typologie d'origine. Les coffres des volets roulants donnant sur l'espace public, seront dissimulés pour ne pas être visibles sauf impossibilité technique justifiée. Les vérandas seront traitées en structures métalliques (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structures en bois. Dans le cas de structure bois, celle-ci pourra être posée sur un muret en moellon enduit à pierre vue. Les menuiseries seront peintes. <u>Teintes des fenêtres et volets</u> : vert sombre, rouge sang de bœuf, gris clair, mastic. Le blanc pur est interdit.</p>	<p>*Les vérandas peuvent être contemporaine à partir du moment où elle s'intègre à la construction ancienne et ne la dénature pas.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Transformation de l'existant</p> <p>En cas de création d'un nouveau percement sur les bâtiments anciens, les baies seront réalisées avec des proportions traditionnelles, plus hautes que larges (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire. Elles devront respecter l'ordonnancement général de ouvertures de la façade de l'édifice.</p> <p>Toutefois, des baies plus larges que hautes peuvent être tolérées en rez-de-chaussée en façade sur jardin afin de permettre des doubles portes vitrées.</p> <p>Toute baie créée devra recevoir un entourage en pierre de taille, ou en briques si l'ouvrage en est doté, ou à défaut, simplement lissé.</p> <p>Pour les constructions liées à l'exploitation agricole :</p> <p>Lorsque le bâtiment est enduit, celui-ci sera de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité.</p> <p>Lorsque la construction est réalisée en bardage, si celui-ci n'est pas en bois, sa teinte sera choisie parmi les gammes de gris, d'ocre sombre à brun, vert kaki à sombre.</p>	<p>*Cette règle vise à ne pas déséquilibrer les façades des bâtiments anciens par des adaptations.</p> <p>*Ces teintes permettent aux bâtiments souvent imposant, 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 style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>CHAPITRE 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX</p> <p>Article 9 A – Accès et voirie</p> <p>Pour l'ensemble des zones A</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 3.00 mètres.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.</p>	<p>*Cet article définit les caractéristiques minimum des voies privées 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>Article 10 A – Réseaux</p> <p>Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Eau potable</p> <p>Toute construction à usage d'habitat ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p>Eaux usées</p> <p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>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 3/l/s pour une pluie décennale.</p>	<p>*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>*Tout projet d'aménagement et de construction doit 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"> - Lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction. - 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).

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>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.</p> <p>Défense incendie Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense sont l'incendie sont applicables</p> <p>Communication numérique Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, il sera nécessaire de prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public, - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante. <p>Electricité Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes. Les ouvrages de Transport d'électricité « HTB » sont admis ; RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions existantes 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). <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. *Les communes de l'Indre de plus de 1000 habitants seront raccordées au plus tard début 2020 (Programme du Conseil Départemental).</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
---	---

Zone Naturelle - N

- **Zone équipée ou non, à protéger, en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.**

<p>CHAPITRE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES</p>	
<p>Le présent règlement est applicable dans la zone naturelle et forestière du PLU.</p> <p>L'arrachage d'une haie doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie au titre de l'article du h) de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dans le périmètre délimité des abords, les constructions sont subordonnées à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>	<p>*La zone N 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>*Conformément à l'article R. 423-23 du code de l'urbanisme, l'absence de réponse du maire dans un délai d'un mois vaut accord tacite</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>CHAPITRE 2 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Article 1 N – Occupations du sol interdites</p> <p>I. Dans la zone N toute construction nouvelle est interdite, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées - des constructions liées aux activités de diversification de l'exploitation agricole. Celles-ci doivent être en lien avec la production de l'exploitation ou sa transformation. 	<p>*Les secteurs inscrits en zone N correspondant à des zones de boisement, des Espaces Boisés Classés ou des fils d'eau ou cours d'eau. Ces espaces ne sont donc pas construits ou constructibles hormis pour des exploitations forestières et agricoles. Par conséquent, aucune construction autre que les exploitations forestières et agricoles ne peuvent y être autorisées. *Conforme à la législation en vigueur.</p>
<p>Article 2 N – Occupations du sol soumises à conditions particulières I. Dans la zone N sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité 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 logement de l'exploitant agricole sous réserve qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement des activités agricoles. - Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'opposabilité du présent PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site, et dans les conditions de l'application des articles 3, 4 et 6 suivants. 	<p>*Cette disposition permet aux propriétaires d'une habitation située en zone N, de construire une annexe (garage, piscine, ...) ou une extension de leur habitation. Cette disposition est issue de la Loi Macron de 2015. *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>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p><i>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.</i></p>
<p>- Les bâtiments dont la liste figure en annexe 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.</p>	
<p>CHAPITRE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Article 3 N – Hauteur des constructions</p> <p>I. Dans la zone N et en dehors des cônes de vue sur la Basilique Saint-Etienne</p> <p>1. Pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et forestière, la hauteur des constructions est fixée à 12.00 mètres au faîtage.</p> <p>2. Pour les constructions d'habitation, la hauteur est fixée à 2 niveaux maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.00 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toit - 6.00 mètres au sommet du faîtage <p>3. La hauteur maximum des extensions des habitations sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées.</p> <p>4. La hauteur maximum des annexes des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 3.00 mètres au sommet de la construction sans jamais être supérieur à la hauteur du bâtiment d'habitation.</p>	<p>*Ces règles permettent de conserver le gabarit des constructions rurales et du paysage de la commune.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p><i>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.</i></p>
<p>Article 4 N – Emprise au sol des constructions</p> <p>I. Dans la zone N</p> <p>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 m², l'extension sera autorisée à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 100 m².</p> <p>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.</p>	<p>*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 m² et 150 m² (avec combles aménageables). *Ces dispositions sont imposées par la Loi Macron (2015) : lorsque le PLU autorise des extensions et des annexes en zone N, 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>Article 5 N – Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique</p> <p>I. Dans la zone N</p> <p>Pas de règle applicable.</p>	<p>*La RD927 est classée en 1^{ère} catégorie dans le Schéma Directeur Routier de l'Indre 2017, or aucun recul d'alignement ne s'applique pour la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre (voir rapport de présentation).</p>
<p>Article 6 N – Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière</p> <p>I. Dans la zone N</p> <p>Les annexes des habitations devront s'implanter à moins de 30.00 mètres de l'habitation principale.</p>	<p>*Cette disposition est conforme à la Loi Macron vue ci-dessus.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
---	---

<p>CHAPITRE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Article 7 N – Caractéristiques architecturales des constructions</p> <p>Ces règles s'appliquent aux constructions anciennes en pierre situées en zone N et ayant un caractère patrimonial à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole.</p> <p>Toitures – couvertures – châssis de toit – lucarne – souche Les coyaux et les débords de toit seront conservés. Dans le cas de réfection de couverture réalisée avec des tuiles à emboitement, les matériaux d'aspect semblable pourront être utilisés.</p> <p>Les châssis de toit nouveaux devront être encadrés à la composition architecturale d'ensemble de la couverture et ne former aucune saillie. Ils seront de dimensions verticales, et positionnés en partie basse. Il n'est pas autorisé les châssis de toit visibles depuis l'espace public et donnant sur la Basilique Saint-Etienne.</p> <p>Les lucarnes anciennes de mises en œuvre traditionnelle massive (pierre de taille, moulurées, ...) devront être maintenues et restaurées dans leur style d'origine. Dans le cas d'une création de lucarne, elle devra être située à l'aplomb de la façade, respecter la typologie générale des lucarnes traditionnelles.</p> <p>Les souches de cheminée de mises en œuvre traditionnelle massive (brique, enduit, pierre de taille) devront être maintenues. Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.</p>	<p>*Les constructions existantes de caractère patrimonial : ferme, maison de caractère, ... doivent respecter les prescriptions ci-contre afin de préserver l'identité des maisons rurales de la commune. Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas concernés (bâtiment de stockage, stabulation, ...). 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>*Cette règle a pour objet 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>*Cette règle a 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>*Cette règle vise à protéger les lucarnes existantes et leur mise en œuvre traditionnelle.</p>
--	--

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Façades</p> <p>Pour les pierres de taille :</p> <p>Les pierres de taille destinées à être apparentes seront préservées restaurées ou remplacées par des pierres de teintes et d'aspect comparables.</p> <p>Leur nettoyage ne doit pas porter atteinte au matériau et respecter son état de surface.</p> <p>Le bouchage des pierres altérées sera réalisé avec un mortier de teinte et d'aspect comparable.</p> <p>Les ragréages ne sont pas autorisés pour les façades constituées à pierres vues.</p> <p>Les chainages d'angle, les décors et modénatures, les éléments maçonnés formant l'encadrement des baies doivent rester apparents ; ils doivent être restaurés dans leur style d'origine.</p> <p>Pour les enduits :</p> <p>Les enduits d'aspect gratté, brossé ou taloché seront de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité.</p> <p>La coloration de la façade doit résulter de la coloration naturelle de l'enduit.</p> <p>Sur les bâtiments anciens, les enduits devront être réalisés au nu des pierres d'encadrements des percements (fenêtres et portes).</p> <p>Menuiserie</p> <p>D'une manière générale, les menuiseries des ouvertures existantes qui en sont pourvues (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois. Pour la création d'ouverture, d'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre.</p> <p>Les volets doivent conserver leur typologie d'origine.</p> <p>Les coffres des volets roulants donnant sur l'espace public, seront dissimulés pour ne pas être visibles sauf impossibilité technique justifiée.</p>	<p>*Cette règle a pour objet la préservation de la pierre de taille lorsque celle-ci est utilisée dans le bâtiment ancien.</p> <p>*Les enduits existants sont en principe de ton sable, dans le respect de la tradition des enduits de la région.</p> <p>*Cette règle a pour principe de protéger la façade des constructions anciennes afin de conserver une unité d'aspect.</p> <p>*Les vérandas peuvent être contemporaine à partir du moment où elle s'intègre à la construction ancienne et ne la dénature pas.</p>

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>Les vérandas seront traitées en structures métalliques (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structures en bois. Dans le cas de structure bois, celle-ci pourra être posée sur un muret en moellon enduit à pierre vue. Les menuiseries seront peintes. Teintes des fenêtres et volets : vert sombre, rouge sang de bœuf, gris clair, mastic. Le blanc pur est interdit.</p> <p>Transformation de l'existant En cas de création d'un nouveau percement sur les bâtiments anciens, les baies seront réalisées avec des proportions traditionnelles, plus hautes que larges (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire. Elles devront respecter l'ordonnancement général de ouvertures de la façade de l'édifice. Toutefois, des baies plus larges que hautes peuvent être tolérées en rez-de-chaussée en façade sur jardin afin de permettre des doubles portes vitrées. Toute baie créée devra recevoir un entourage en pierre de taille, ou en briques si l'ouvrage en est doté, ou à défaut, simplement lissé.</p> <p>Pour les constructions existantes liées à l'exploitation agricole : Lorsque le bâtiment est enduit, celui-ci sera de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité. Lorsque la construction est réalisée en bardage, si celui-ci n'est pas en bois, sa teinte sera choisie parmi les gammes de gris, d'ocre sombre à brun, vert kaki à sombre.</p>	<p>*Cette règle vise à ne pas déséquilibrer les façades des bâtiments anciens par des adaptations.</p> <p>*Ces teintes permettent aux bâtiments souvent imposant, 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 style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>CHAPITRE 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX</p> <p>Article 8 N – Accès et voirie</p> <p>Pour l'ensemble de la zone N</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.</p> <p>Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 3.00 mètres.</p>	<p>*Cet article définit les caractéristiques minimum des voies privés ou servitudes de passage qui desservent les terrains, 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>Article 9 N- Réseaux</p> <p>Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Eau potable</p> <p>Toute construction à usage d'activités forestières, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p>Eaux usées</p> <p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>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 a défaut d'une étude spécifique, le débit de fuite maximal sera de 3l/s pour une pluie décennale.</p> <p>Il est strictement interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées quand il existe et inversement.</p>	<p>*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>*Tout projet d'aménagement et de construction doit 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"> - Lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction. - 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).

<p style="text-align: center;">Règles</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>	<p style="text-align: center;">Explication de la règle</p> <p style="text-align: center;"><i>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.</i></p>
<p>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.</p> <p>Défense incendie Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense sont l'incendie sont applicables</p> <p>Communication numérique Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, il sera nécessaire de prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public, - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante. <p>Electricité Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes. Les ouvrages de Transport d'électricité « HTB » sont admis ; RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions existantes 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). <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. *Les communes de l'Indre de plus de 1000 habitants seront raccordées au plus tard début 2020 (Programme du Conseil Départemental).</p>

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

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

ANNEXES

- Définition au sens du présent règlement d'urbanisme
- Fiche conseil Retrait-gonflement des sols argileux
- Fiches de l'UDAP sur le patrimoine bâti
- Charte Départementale des bâtiments agricoles issue de la Chambre d'Agriculture de l'Indre
- Charte paysagère issue de la Chambre d'Agriculture de l'Indre

**Définitions au sens du règlement du Plan Local d'Urbanisme de
Neuvy-Saint-Sépulchre**

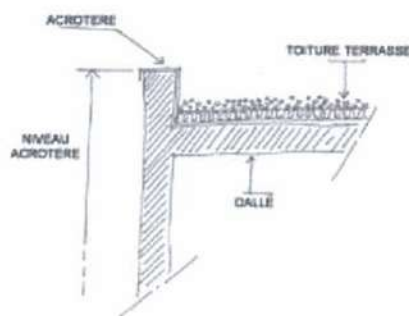
➤ A

Abords : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

Abri de jardin : Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère : Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.



Affouillement : Action de creuser le sol.

Alignement : C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Aplomb de la façade : Au droit de la façade.

Arbre de haute tige : Arbre d'au moins 1,80 mètre jusqu'aux premières branches.

Arbre remarquable : Il s'agit d'un arbre présentant une qualité certaine et un intérêt pour le paysage urbain, qui justifient sa préservation et son intégration au projet de construction. Sa qualité remarquable s'apprécie par son aspect sain et dépourvu de signes de maladies ou de parasites pouvant entraîner sa mutilation ou sa mort. Il est également dépourvu de séquelles d'accident physiologique ou parasitaire qui pourraient mettre en cause l'intégrité de sa charpente. Il doit de plus présenter une dimension en concordance avec son âge présumé, et une couronne proportionnée au diamètre du tronc.

En règle générale, il est recommandé de préserver les arbres présentant un diamètre d'au moins 30 cm et d'éviter l'implantation de construction à moins de 5,00 mètres de l'axe de leur tronc. Son intérêt remarquable s'apprécie au regard de l'ensemble urbain et du paysage dans lequel il se situe. Il doit constituer un élément marquant et indispensable au maintien de cet ensemble ou de ce paysage, soit en fonction de son utilité ou de son impact visuel.

➤ B

Baie : Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas.

Bâti ancien / bâti « traditionnel » : Construction généralement de type maçonné présentant des pans de toitures d'une pente minimum de 35°.

Bardage : Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

➤ C

Camping (HLL, camping car, caravanes) : Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Carrière / gravière : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

Chapeau de mur / chaperon : Le chaperon protège le mur et facilite l'écoulement des eaux de ruissellement. Le chaperon est « en dos d'âne » lorsqu'il a deux pentes. Un mur qui n'a pas de chaperon a une simple arase.

Châssis de toit : cadre rectangulaire vitré en bois ou métallique d'une seule pièce, mobile, ou parfois fixe, percée sur un toit. Il s'ouvre par rotation (châssis oscillant), par rotation et/ou projection panoramique.

Chaussée : partie (s) de la route normalement utilisée (s) pour la circulation des véhicules (*Article R110-2 du code de la route*).

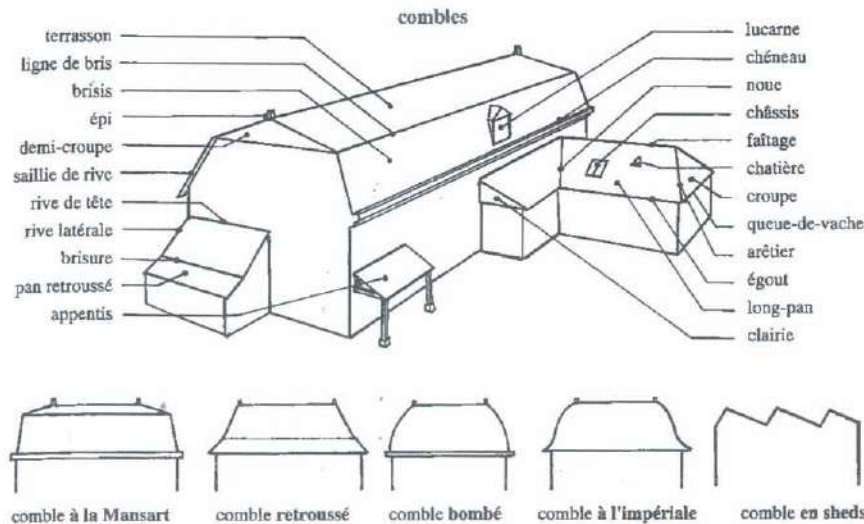
Chemins ruraux : Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime. (*Article L. 161-1 du code de la route*.)

Clôture : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

Combles : Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Source : Dicobat



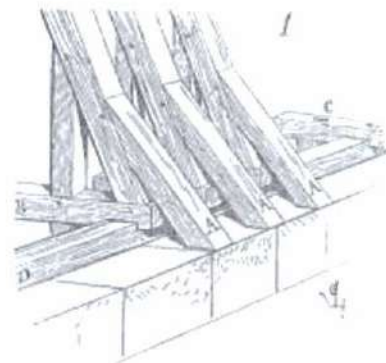
Construction : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

Construction enterrée : Toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles, les plages, les dispositifs de sécurité, de filtration et d'entretien, et les couvertures hivernales temporaires ou définitives.

Construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Construction annexe : Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo.

Coyau : Élément de charpente fixé en partie basse d'un chevron et le prolongeant sur la saillie de l'entablement afin de rejeter les eaux de pluie loin de la maçonnerie ; il peut être droit ou en queue de vache. Le coyau a pour effet d'adoucir la pente du versant du toit au niveau de l'égout.



➤ E

Eaux pluviales : Proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

Eaux usées : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple).

Echarpe : Pièce de bois disposée en biais, pour relier entre eux plusieurs éléments verticaux. L'écharpe est souvent utilisée pour rigidifier les panneaux de porte ou de volets.

Egout de toiture : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Emprises publiques : Tout espace public qui ne peut être qualifié de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics,...

Ensemble de constructions : Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière réalisée par une même personne physique ou morale.

Enduit : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

Energies renouvelables : (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée) et la Terre (énergie géothermique).

Équipements techniques : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

Espaces boisés classés : Le classement en espaces boisés classés ou EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou péri-urbain. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Espaces de pleine terre : Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol, constituée par de la terre meuble, engazonnée et plantée et traitée en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.

Espaces libres : Surface au-dessus du sol non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, ainsi que l'aménagement de voirie ou d'accès.

Epannelage : En urbanisme, l'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain. Il représente la ligne haute du gabarit des constructions.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.

➤ F

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

Faîtage : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Ferme : Dans une charpente, ouvrage triangulaire placé verticalement dans l'axe transversal d'une construction.

Ferronnerie : Éléments réalisés en fer.

➤ G

Gabarit : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

Garde-corps : Barrière établie le long du tablier d'un pont, le long d'une terrasse élevée ou en bordure d'un plancher de travail, pour empêcher les chutes des personnes dans le vide.

Gaz à Effet de Serre (GES) : Composés chimiques naturellement présents dans l'atmosphère qui emprisonnent une partie de la chaleur solaire, réchauffant la surface de la Terre. L'activité humaine augmente considérablement leur concentration, ce qui provoque un réchauffement global et anormal et contribue au changement climatique. Les principaux gaz à effet de serre sont l'ozone, le CO₂, et le méthane.

➤ H

Habitat collectif : Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble.

Habitat individuel : Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle et généralement situé sur une seule unité foncière.

➤ I

Impasse : Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

➤ L

Limites séparatives / limites parcellaires : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).

On distingue :

- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

Locaux accessoires : On considère comme locaux accessoires à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une piscine.

Lotissement / opération groupée : Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs et des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux et de télécommunication.

Lucarnes : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Exemples de lucarnes traditionnelles repérées dans le centre-ville de Neuvy-Saint-Sépulchre



			
Lucarne engagée à demi-croupe	Lucarne engagée	Lucarne engagée à demi-croupe	Lucarne engagée gerbière

➤ M

Matériaux drainants/revêtements perméables : Matériaux permettant l'absorption et/ou l'évacuation des eaux.

Modénature : Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moultures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

Mur bahut : On donne ce nom à des murs qui relient à leur base des colonnes. Ils sont souvent destinés à empêcher de voir ce qui se passe à l'intérieur. Ils n'ont guère plus de 1.00 mètre à 1.50 mètre de hauteur.

➤ N

Niveau : Étages constituant un ensemble construit, est compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 4 niveaux = R + 3 étages.

➤ O

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

Ouvrages techniques : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, d'équipements de production de chaleur, ...

➤ P

Pavage : Surface portante constituée par des pavés ou des blocs artificiels juxtaposés.

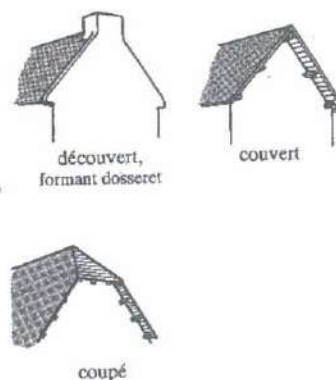
Pierre de taille : Pierre dont toutes les faces sont dressées, c'est-à-dire taillées, par un tailleur de pierre, pour obtenir des plans plus ou moins parfaits. Cette pierre est utilisée pour la construction.

Pergolas : Construction généralement en bois qui sert de support aux plantes grimpantes.

Persienne : Contrevent en bois ou en métal, constitué d'un cadre et de lamelles horizontales.

Personne à Mobilité Réduite (PMR) : Toutes personnes ayant des difficultés pour se déplacer, telles que par exemple : personnes souffrant de handicaps sensoriels, intellectuels, les passagers en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes portant des bagages lourds, personnes âgées, femmes enceintes, parents avec enfants (y compris enfant en poussette). Définition utilisée au niveau internationale validée au niveau européen par le Parlement européen en date du 14 février 2001. (source : CERTU)

Pignon : Partie du mur triangulaire délimitée par les toitures.



Source : Dicobat

Plancher : Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

Pleine terre : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable,;
- sur une profondeur de 10.00 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Préau : Partie couverte et ouverte sur l'extérieur située dans une cour, un espace public.

➤ R

Ragréage : Opération consistant à mettre un enduit de finition sur une surface maçonnée brute, neuve ou restaurée dans le but de l'aplanir. Elle s'appuie sur des mortiers (prêts à gâcher) qui rattrapent les imperfections et les dénivelés.

Recul : C'est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Réseau de chaleur urbain ou unité de chaleur : Système de distribution de la chaleur produite de façon centralisée, permettant de desservir plusieurs usagers. La constitution d'un RC nécessite de prévoir l'emplacement suffisant pour l'unité de production de chaleur, le stockage et sa desserte correcte. Les RC sont des dispositifs d'aide au développement des énergies renouvelables locales (bois-énergie, géothermie, biomasse (biogaz), ...).

La chaleur est produite par une unité de production et ensuite transportée par un fluide caloporteur (généralement de l'eau surchauffée ou de la vapeur d'eau sous pression) dans divers lieux de consommation :

- logement ;
- bâtiments publics (scolaire, hospitalier...);
- immeubles de bureaux ;
- industrie ;
- ...

Retrait : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement à la limite séparative.

Rez-de-Chaussée : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

➤ S

Servitudes : En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

Sol ou terrain naturel : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

Souche de cheminée : Partie extérieure du conduit de cheminée, visible sur le toit. Très importante pour l'efficacité du tirage, un chapeau ou un mitron la protège des intempéries et favorise l'évacuation des fumées.

Sous-sol : Étage de locaux situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

Stationnement aérien : Stationnement à l'air libre, ouvert, non couvert ou couvert par une pergola ou un préau.

➤ T

Terrain ou unité foncière : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

Terrain d'assiette : Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Toiture terrasse : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

➤ U

Unité de chaleur : voir réseau de chaleur.

Unité foncière : C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

➤ V

Volet : voir persienne

Voie / Voirie de circulation : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. (*Article R110-2 du code de la route*).

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Fiche conseil
Retrait-gonflement des sols argileux

Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. En outre, une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- **Réaliser les fondations appropriées :**
 - assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente
 - éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-pleine.

- **Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :**
 - prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs
 - prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

- **Eviter les variations localisées d'humidité :**
 - éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations
 - assurer l'étanchéité des canalisations enterrées
 - éviter les pompages à usage domestique
 - envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...)

- **Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :**
 - éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
 - procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.