

# **Ville de Neuvy Saint Sépulchre**

## **Projet de Règlement**

**version 7**

**23 février 2017**

## Zone Urbaine - U

- Zone urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

Règles	Explication de la règle
<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><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><b>CHAPITRE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES</b></p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines du PLU : zone Ua, zone Uap, zone Uai, zone Uj, zone Ui, zone Ul, zone Ug.</p>	<p>Le PLU distingue 3 grands types de zones urbaines :</p> <p>1. <b>Le centre-ville et certains ensembles isolés</b>, 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"> <li>- <b>La zone Ua</b> : elle correspond à la majeure partie des secteurs constructibles.</li> <li>- <b>La zone Uap</b> : elle correspond au secteur patrimonial de la commune ; elle s'inscrit dans la mise en valeur de la Basilique Saint-Etienne, classée monument historique et patrimoine mondial de l'UNESCO et de ses abords. Une étude patrimoniale dite « Etude Médiéval », en partenariat avec 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.</li> <li>- <b>La zone Uai</b> : elle correspond aux secteurs des Justices et des Guiset, pour lequel une étude hydraulique a permis de préciser le nécessité de ne pas entraver le sens d'écoulement des eaux de pluie pour ne pas aggraver les débordements des fossés.</li> <li>- <b>La zone Uj</b> : elle correspond aux secteurs de jardins qui participent à la qualité paysagère du centre-ville. Ces jardins peuvent être constitués d'arbres isolés, de boisements, de potagers, de jardins d'agrément.</li> <li>- <b>La zone Ug</b> : elle accueille l'aire d'accueil des gens du voyage.</li> </ul> <p>2. <b>Les secteurs d'activités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La zone Ui</b> : elle correspond aux activités économiques, elle est destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles,</li> </ul>

	commerciales et tertiaires.
<b>Règles</b>	<b>Explication de la règle</b>
<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>	<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><b>CHAPITRE 2 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>Article 1 U – Occupations du sol interdites</b></p> <p>Dans la <b>zone Ua et Uai</b> sont interdites toutes les constructions incompatibles avec les habitations.</p> <p>Dans la <b>zone Uap</b> sont interdites toutes les constructions incompatibles avec les habitations, ainsi que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Les constructions à usage d'entrepôt d'une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Dans les <b>zones Uj</b>, toutes les constructions sont interdites excepté les locaux accessoires liées aux constructions existantes, d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup></p>	<p><b>3. Les secteurs pour les équipements de loisirs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La zone UI</b> : 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.</li> </ul> <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>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</p>

<p>Dans <b>les zones Ui</b>, sont interdites les habitations exceptés les logements de fonction intégrés au bâtiment d'activités.</p>	<p>et sans fondation, qui ne nécessite pas de modification du niveau du terrain. Le Conseil d'Etat a jugé qu'un abri de jardin d'une superficie de 10m<sup>2</sup>, bâti en parpaings, ne pouvait pas être qualifié de construction légère « en raison des matériaux utilisés ».</p> <p>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 style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>Article 2 U – Occupations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>Dans <b>les zones Ua et Uap</b>, 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><b>CHAPITRE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>Article 3 U – Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique</b></p> <p>Dans <b>la zone Uap</b>, 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"> <li>- <b>Rue du Maréchal Joffre</b> : 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.</li> <li>- <b>Rue des Bouchers</b> : l'alignement actuel des bâtiments sera conservé côté pair.</li> <li>- <b>RD 927</b> : l'alignement actuel des bâtiments sera conservé.</li> <li>- <b>Place Emile Girat et rue du Collège</b> : l'alignement actuel des</li> </ul>	<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>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>constructions situées aux abords de la Place sera conservé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Rue du Maréchal Foch</b> : l'alignement actuel des bâtiments sera conservé pour ceux situés : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Entre les n°5 et les n°13 compris, côté impair</li> <li>o Pour les constructions formant l'angle entre la rue du Maréchal Foch et la Place Emile Girat, la rue du Collège.</li> <li>o La partie commerçante</li> </ul> </li> </ul>	
<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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"> <li>- <b>Rue Jules Caillaud</b> : l'alignement actuel des constructions sera conservé. L'alignement pourra également s'effectuer par un muret.</li> <li>- <b>Place du Champ de Foire</b> : l'alignement actuel des constructions situées aux abords de la Place sera conservé.</li> </ul> <p>Dans <b>les zones Ua et Ui</b>, hors agglomération et le <b>long de la RD927 et de la RD990</b>, les nouvelles constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Zone Ua</b> : avec un recul d'un minimum de 35.00 mètres pour les habitations</li> <li>- <b>Zone Ui</b> : avec un recul de 25.00 mètres minimum pour les constructions et installations autres que les habitations.</li> </ul> <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><b>Article 4 U – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Dans <b>les zones Ua et Uap</b>, les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'un minimum d'1.00 mètre.</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 et la RD990 sont classées « route à grande circulation ». De ce fait, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, le PLU reprend les obligations de recul par rapport à ces routes départementales prévus par le Schéma Directeur Routier de l'Indre.</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. Il est rappelé que le Code Civil régit les ouvertures et les jours par rapport aux limites séparatives (article 653 à 673 du Code Civil).</p>

<p>Dans <b>la zone Ui</b>, les constructions pourront s’implanter avec un retrait d’un minimum de 3.00 mètres.</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>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 style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>Article 5 U – Hauteur des constructions</b></p> <p>Dans <b>la zone Ua</b>, la hauteur des constructions ne doit pas excéder : 7.00 mètres à l’égout de toit et 9.00 mètres au faîtage.</p> <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>Dans <b>la zone Uap</b>, 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>Pour la hauteur, la cote ngf sera applicable. Elle sera mise en œuvre de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur dans le cône de vue depuis le Champ de Foire ne dépassera pas 5.00 mètres.</li> <li>- La hauteur dans le cône de vue depuis l’étang et le camping, ne dépassera pas ligne des arbres situés dans la perspective.</li> </ul>	<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>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</p>

En dehors des cônes de vue sur la Basilique Saint-Etienne, la hauteur des constructions est la suivante :

- 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.

Dans **les zones Ua 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 faitage.

#### **CHAPITRE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### **Article 6 U – Caractéristiques architecturales des constructions**

Les orientations d'aménagement et de programmation du Groupe scolaire et du Quartier Joffre, ne sont pas concernées par l'article 6 U.

Dans **la zone Uap**, les règles générales suivantes s'appliquent sous réserve des dispositions particulières reportées sur le document graphique.

##### **❖ 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 comprise entre 35° et 50°.

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.

de vue depuis le camping, l'application est identique mais la hauteur maximum est délimitée par la ligne d'arbres.

Cet article ne s'applique que dans le centre-bourg historique précisé dans le plan de zonage. Les constructions situées dans le reste de la zone U bénéficient de davantage de constructions.

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.

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 celle-ci a été utilisée précédemment pour la même couverture.

Dans le cas de réfection de couverture réalisée avec des tuiles à emboîtement, les matériaux d'aspect semblable à celles-ci pourront être utilisés.

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 et axés sur les ouvertures du niveau inférieur.

**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, RD 927 entre les n° 3/26 et la place de la Mairie**: Il n'est pas autorisé les châssis de toit visibles depuis l'espace public.

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. 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.

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.

Les pans de lucarnes pourront être recouverts de matériaux de forme et de teinte semblable au bois.

Les chiens-assis et les « skydome » (hublots ou lanterneaux de plafond) ne sont pas autorisés.

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.

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.

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.

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.

Cette règle vise à protéger les lucarnes existantes et leur mise en œuvre traditionnelle.



### **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.

#### 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).

### **Menuiserie et encadrements**

D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois. D'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre.

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.

Les coffres des volets roulants donnant sur l'espace public, seront dissimulés sauf impossibilité technique dument justifiée.

Les vérandas seront traitées en structures métalliques (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structures en

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.

bois. Dans le cas de structure bois, celle-ci pourra être posée sur un muret en moellon enduit à pierre vue.

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.

Teintes des fenêtres et volets : vert sombre, rouge sang de bœuf, gris clair, mastic.

### **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.

### **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.

### **Devantures commerciales**

Les façades commerciales ne doivent pas masquer les éléments architecturaux, les modénatures, les décors du bâti : piliers, corniches,

Les vérandas peuvent être contemporaine à partir du moment où elle s'intègre 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<sup>ème</sup> siècle, les teintes seront soutenues et sur des gammes de vert sombre, rouge sang de bœuf, ...

Pour le bâti à partir du XIX<sup>ème</sup> siècle, les teintes seront plus claires et sur des gammes de gris clair, mastic, ...

Cette règle vise à ne pas déséquilibrer les façades des bâtiments anciens par des adaptations.

<p>arcs, moulurations, etc.  Si un même commerce occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture devra être clairement différenciée pour chaque bâtiment d'origine.  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><b><u>Éléments divers</u></b>  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.  Les pavages anciens seront préservés et remplacés si besoin par des pierres de même nature.</p> <p><b><u>Clôtures</u></b>  <u>Clôtures sur rue</u> : 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"> <li>• Un mur plein traditionnel constitué soit de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit et surmonté d'un chaperon.</li> <li>• 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.</li> <li>• Une haie vive.</li> </ul>	<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>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><u>Clôtures en limites séparatives</u> : 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"> <li>• Un mur plein constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit.</li> <li>• Un mur bahut surmonté ou non d'un grillage.</li> <li>• Un grillage, doublé ou non d'une haie vive.</li> </ul> <p>La démolition des murs de clôture traditionnels et maçonnerie n'est pas autorisée.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>CHAPITRE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>Article 7 U – Espace libre et de pleine terre</b> Dans <b>les zones Ua et Ui</b>, un minimum de 30% de l'unité foncière sera perméable.</p> <p><b>Article 8 U – Stationnements</b> Dans <b>les zones Ua et Ui</b>, les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent comporter un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement à répartir sur celle-ci ou à proximité.</p>	<p>Cette règle vise à favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle.</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</p>

<p>Dans <b>la zone Ua</b>, pour les programmes de plus de 5 logements, il sera prévu au minimum 1 place pour 1 logement.</p> <p><b>CHAPITRE 6 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p> <p><b>Article 9 U – Accès et voirie</b></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>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>publique pour les opérations de logements.</p> <p>Cet article définit les caractéristiques minimum des voies privés ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de manière à garantir le passage des véhicules de secours, d'urgence et d'enlèvements des déchets. La largeur de 3.00 mètres est transmise par le SDIS de Châteauroux (02.54.08.18.34).</p> <p>L'accès direct des constructions sur une voie peut poser des problèmes de sécurité dans le cas d'un trafic important. L'accès sur une contre-allée ou une seule voie peut alors répondre aux aspects de sécurité.</p> <p>La commune dispose déjà d'une unité de chaleur. Une nouvelle unité peut être envisagé pour alimenter un nouveau quartier. Dans cette perspective, les engins de livraison du combustible (bois) doivent pouvoir manœuvrer sans difficulté et en toute sécurité.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>Article 10 U – Réseaux</b></p> <p>Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p><b>Eau potable</b></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>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</p>

<p><b>Eaux usées</b></p> <p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.</p>	<p>servitudes de protection des captages annexés au PLU (SUP AS1 – captage de l'Aubord).</p> <p>Le PLU ne développe pas les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont définies par le Code de la Santé Publique. A la date d'approbation du PLU ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction.</li> <li>- Lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'Urbanisme).</li> <li>- Les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la Santé Publique).</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>Eaux pluviales</b></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 eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau</p>	<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>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><b>Défense incendie</b> Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense sont l'incendie sont applicables.</p> <p><b>Communication numérique</b> 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"> <li>- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,</li> <li>- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.</li> </ul>	<p>Les communes de l'Indre de plus de 1000 habitants seront raccordées au plus tard début 2020 (Programme du Conseil Départemental).</p>
<b>Zone à urbaniser - AU</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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.</b></li> <li>• <b>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le cas échéant, le règlement, définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.</b></li> </ul>	
<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>CHAPITRE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES</b></p> <p>Le présent règlement est applicable dans les zones à urbaniser du PLU : zone AU.</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><b>CHAPITRE 2 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>  <b>Article 1 AU – Occupations du sol interdites</b>  Dans la zone AU, 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 définit dans le règlement graphique.</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>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;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>Article 2 AU – Occupations du sol soumises à conditions particulières</b>  Dans la zone AU, 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><b>CHAPITRE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>  <b>Article 5 AU – Hauteur des constructions</b>  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>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>Ces règles permettent de maintenir le gabarit d'ensemble de la commune en matière d'impact dans le paysage.</p>



<p><b>CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p> <p><b>Article 6 AU – Accès et voirie</b></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><b>Pour l'OAP du Lion d'Or, la largeur minimale des voies d'accès sera de 3.00 mètres.</b></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.</p> <p>Les aménagements des voies et l'utilisation du paysage devront contribuer à réduire la vitesse des véhicules.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>Article 7 AU – Réseaux</b></p> <p>Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p><b>Eau potable</b></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>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><b>Eaux usées</b></p> <p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.</p>	<p>Le PLU ne développe pas les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont définies par le Code de la Santé Publique. A la date d'approbation du PLU ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction.</li> <li>- Lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'Urbanisme).</li> </ul> <p>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>
<p><b>Règles</b></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><b>Explication de la règle</b></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><b>Eaux pluviales</b></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>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 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><b><u>Défense incendie</u></b>  Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense sont l'incendie sont applicables.</p> <p><b><u>Communication numérique</u></b>  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"> <li>- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,</li> <li>- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.</li> </ul>	<p>Les communes de l'Indre de plus de 1000 habitants seront raccordées au plus tard début 2020 (Programme du Conseil Départemental).</p>
---	--

## Zone Agricole - A

- **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.**

### Règles

*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.*

### Explication de la règle

*Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ainsi faciliter l'instruction.*

### **CHAPITRE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

Le présent règlement est applicable dans les zones A et Ai du PLU.

Les zones A correspondent aux secteurs agricoles, qui représentent la majorité de la superficie du territoire communal.

Le PLU distingue 2 types de zones :

- 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 fondations.

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 style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>CHAPITRE 2 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>Article 1 A – Occupations du sol interdites</b></p> <p>Dans <b>la zone A</b> toute construction nouvelle est interdite, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Dans <b>la zone Ai</b>, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des annexes liées à une habitation et des constructions démontables nécessaires à l'exploitation agricole autorisées.</p> <p><b>Article 2 A – Occupations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>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.</p>	<p>Conforme à la législation en vigueur. Application de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.</p> <p>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.</p> <p>Conforme à la législation en vigueur.</p>

<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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>Le logement de l'exploitant agricole sous réserve qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement des activités agricoles.</p> <p>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.</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 compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p><b>CHAPITRE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>Article 3 A – Hauteur des constructions</b></p> <p>Pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, la hauteur des constructions est fixée à 12.00 mètres au faîtage.</p> <p>Pour les constructions d'habitation, la hauteur est fixée à 2 niveaux maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.00 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toit</li> <li>- 6.00 mètres au sommet du faîtage</li> </ul> <p>La hauteur maximum des extensions des habitations sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées.</p> <p>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>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.</p> <p>Ces règles permettent de conserver le gabarit des constructions rurales et du paysage de la commune.</p>

<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>Article 4 A – Emprise au sol des constructions</b></p> <p>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.</p> <p>Néanmoins, si l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 2/3 de 100 m<sup>2</sup>, l'extension sera autorisée à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.</p>	<p>L'emprise au sol totale correspond à l'existant + l'extension.</p> <p>La construction principale est la maison d'habitation. Cela ne prend pas en compte les annexes existantes (grange, hangar, abris, ...).</p> <p>Cette règle vise à favoriser la réhabilitation de construction rurale typique de petite surface pour des familles de 4 personnes (2 adultes + 2 enfants). Elle permet de proposer une surface de plancher acceptable située entre 100 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> (avec combles aménageables).</p>

<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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>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><b>Article 5 A – Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique</b>  Pour les nouvelles constructions, le long de la RD 927 et de la RD 990, le recul par rapport à l'axe doit être porté à 25.00 mètres.</p> <p><b>Article 6 A – Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière</b>  Les annexes des habitations devront s'implanter à moins de 30.00 mètres de l'habitation principale.</p> <p><b>Article 7 A – Implantation des constructions par rapport aux limites de zones</b>  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. Cette limite de 100.00 mètres est reportée sur le plan graphique.</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>La RD 927 et la RD 990 sont classées « route à grande circulation ». De ce fait, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, le PLU reprend les obligations de recul par rapport à ces routes départementales prévus par le Schéma Directeur Routier de l'Indre.</p> <p>Cette disposition est conforme à la Loi Macron vue ci-dessus.</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 style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>CHAPITRE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p> <p><b>Article 8 A – Caractéristiques architecturales des constructions</b></p> <p><u>Ces règles s'appliquent pour les constructions existantes en zone A et ayant un caractère patrimonial.</u></p> <p><b><u>Toitures – couvertures – châssis de toit – lucarne – souche</u></b></p> <p>Les coyaux et les débords de toit seront conservés.</p> <p>La couverture devra conserver l'aspect traditionnel, de forme et de teinte semblable à l'ardoise ou la petite tuile plate de terre cuite.</p> <p>Dans le cas de réfection de couverture réalisée avec des tuiles à emboîtement, les matériaux d'aspect semblable à celles-ci pourront être utilisées.</p> <p>Les nouveaux châssis de toit devront être encastrés à la composition architecturale d'ensemble de la couverture et ne former aucune saillie.</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>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 faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.</p>	<p>Les constructions existantes de caractère patrimoniale : ferme, maison de caractère, ... doivent respecter les prescriptions ci-contre afin de préserver l'identité des maisons rurales de la commune.</p> <p>Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas concernés (bâtiment de stockage, stabulation, ...).</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 celle-ci a été utilisée précédemment pour la même couverture.</p> <p>Cette règle a pour objectif de préserver l'ordonnancement de la toiture sans la dénaturer, par l'adjonction d'éléments non proportionné, 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;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>Façades</b></p> <p><u>Pour les pierres de taille :</u>  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 sur les façades devant être à pierres vues.</p> <p><u>Pour les enduits :</u>  Les enduits d'aspect gratté, brossé ou taloché seront de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité.  Sur les bâtiments anciens, les enduits devront être réalisés au nu des pierres d'encadrements des percements (fenêtres et portes).</p> <p><b>Menuiserie et encadrements</b></p> <p>D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois. D'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre.  Les vérandas seront traitées en structures métalliques (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structures en bois.  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>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;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>CHAPITRE 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p> <p><b>Article 9 A – Accès et voirie</b></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><b>Article 10 A – Réseaux</b></p> <p>Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p><b>Eau potable</b></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>Cet article définit les caractéristiques minimum des voies privés ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de manière à garantir le passage des véhicules de secours, d'urgence et d'enlèvements des déchets. La largeur de 3.00 mètres est transmise par le SDIS de Châteauroux (02.54.08.18.34).</p> <p>L'accès direct des constructions sur une voie peut poser des problèmes de sécurité dans le cas d'un trafic important. L'accès sur une contre-allée ou une seule voie peut alors répondre aux aspects de sécurité.</p> <p>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 style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>Eaux usées</b></p> <p>Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.</p>	<p>Le PLU ne développe pas les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont définies par le Code de la Santé Publique. A la date d'approbation du PLU ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction.</li> <li>- Lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'Urbanisme).</li> </ul> <p>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>

<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>Eaux pluviales</b></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 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 eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public.</p> <p>Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les puits d'injection, puisards en lien direct avec la nappe.</p> <p>La réalisation de bassins d'infiltration avec lit de sable sera privilégiée.</p> <p><b>Défense incendie</b></p> <p>Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense sont l'incendie sont applicables.</p> <p><b>Communication numérique</b></p> <p>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"> <li>- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,</li> <li>- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.</li> </ul>	<p>Ces dispositions sont nécessaires pour respecter les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne 2016-2021.</p> <p>Les communes de l'Indre de plus de 1000 habitants seront raccordées au plus tard début 2020 (Programme du Conseil Départemental).</p>

<b>Zone Naturelle - N</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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.</b></li> </ul>	
<b>Règles</b>	<b>Explication de la règle</b>
<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>	<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>
<b>CHAPITRE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES</b>	
<p>Le présent règlement est applicable dans la zone naturelle et forestière du PLU.</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 style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>CHAPITRE 2 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>Article 1 N – Occupations du sol interdites</b></p> <p>Dans <b>la zone N</b> toute construction nouvelle est interdite, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.</li> </ul> <p><b>Article 2 N – Occupations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>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.</p> <p>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> <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>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. Par conséquent, aucune construction autre que les exploitations forestières ne peut y être autorisé.</p> <p>Conforme à la législation en vigueur.</p> <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.</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</p>



	l'objet d'un changement de destination doit être établie par le PLU et annexé à celui-ci.
<b>Règles</b>	<b>Explication de la règle</b>
<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>	<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>
<b>CHAPITRE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b> <b>Article 3 N – Hauteur des constructions</b>	
<p><u>En dehors des cônes de vue sur la Basilique Saint-Etienne :</u></p> <p>Pour les bâtiments nécessaires à l'activité forestière, la hauteur des constructions est fixée à 12.00 mètres au faîtage.</p> <p>Pour les constructions d'habitation, la hauteur est fixée à 2 niveaux maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.00 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toit</li> <li>- 6.00 mètres au sommet du faîtage</li> </ul> <p>La hauteur maximum des extensions des habitations sera celle des constructions existantes auxquelles elles sont rattachées.</p> <p>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;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>Article 4 N – Emprise au sol des constructions</b></p> <p>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.</p> <p>Néanmoins, si l'emprise au sol du bâtiment principal est inférieure à 2/3 de 100 m<sup>2</sup>, l'extension sera autorisée à condition que l'emprise au sol totale n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>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, ...).</p> <p>Cette règle vise à favoriser la réhabilitation de construction rurale typique de petite surface pour des familles de 4 personnes (2 adultes + 2 enfants). Elle permet de proposer une surface de plancher acceptable située entre 100 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> (avec combles aménageables).</p> <p>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. »</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><b>Article 5 N – Implantation des constructions par rapport à la voie et emprise publique</b></p> <p>Pour les nouvelles constructions forestières, le long de la RD 927 et de la RD 990, le recul par rapport à l'axe doit être porté à 25.00 mètres.</p>	<p>La RD 927 et la RD 990 sont classées « route à grande circulation ». De ce fait, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, le PLU reprend les obligations de recul par rapport à ces routes départementales prévus par le Schéma Directeur Routier de l'Indre.</p>
<p><b>Article 6 N – Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière</b></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;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>CHAPITRE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p> <p><b>Article 7 N – Caractéristiques architecturales des constructions</b></p> <p><u>Ces règles s’appliquent pour les constructions existantes en zone N et ayant un caractère patrimonial.</u></p> <p><b><u>Toitures – couvertures – châssis de toit – lucarne – souche</u></b></p> <p>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 à celles-ci pourront être utilisées.</p> <p>Les nouveaux châssis de toit devront être encastrés à la composition architecturale d’ensemble de la couverture et ne former aucune saillie.</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. Les souches de cheminée de mises en œuvre traditionnelle massive (brique, enduit, pierre de taille) devront être maintenues.</p>	<p>Les constructions existantes de caractère patrimoniale : 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, ...).</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 celle-ci a été utilisée précédemment pour la même couverture.</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. Cette règle vise à protéger les lucarnes existantes et leur mise en œuvre traditionnelle.</p>

<p>Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>Façades</b></p> <p><u>Pour les pierres de taille :</u>  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 devant être à pierres vues.</p> <p><u>Pour les enduits :</u>  Les enduits d'aspect gratté, brossé ou taloché seront de ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité.  Sur les bâtiments anciens, les enduits devront être réalisés au nu des pierres d'encadrements des percements (fenêtres et portes).</p> <p><b>Menuiserie et encadrements</b></p> <p>D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois. D'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre.  Les vérandas seront traitées en structures métalliques (acier, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structures en bois.  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>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;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>Transformation de l'existant</b></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><b>Pour les constructions existantes liées à l'exploitation agricole :</b></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 mi-clair 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.</p>

<p style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>CHAPITRE 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p> <p><b>Article 8 N – Accès et voirie</b></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><b>Article 9 N- Réseaux</b></p> <p>Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p><b>Eau potable</b></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>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>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 style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b>Eaux usées</b> Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.</p> <p><b>Eaux pluviales</b> 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.</p>	<p>Le PLU ne développe pas les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont définies par le Code de la Santé Publique. A la date d'approbation du PLU ces règles sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction.</li> <li>- Lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'Urbanisme).</li> </ul> <p>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> <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>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 style="text-align: center;"><b>Règles</b></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;"><b>Explication de la règle</b></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><b><u>Défense incendie</u></b> Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense sont l'incendie sont applicables.</p> <p><b><u>Communication numérique</u></b> 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"> <li>- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,</li> <li>- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.</li> </ul>	<p>Les communes de l'Indre de plus de 1000 habitants seront raccordées au plus tard début 2020 (Programme du Conseil Départemental).</p>