

ECUEILLE - REGLEMENT

Zone U

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

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Article U-1. Champ d'application territorial

Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines (Zones Ua , Ub, Uj) du PLU.

Le PLU prévoit trois grandes catégories de zones urbaines :

- Les **zones Ua**, correspondant aux villages et aux hameaux. Celles-ci sont elles-mêmes sous divisées en trois zones :
 - La **zone Uaa**, correspondant au centre ville ;
 - Les **zones Uab**, correspondant aux zones périphériques, villages et hameaux ;
 - La **zone Uac** correspondant au cimetière et à ses parkings.
- les **zones Ub**, correspondant aux zones d'activités.
- Les **zones Uj**, affectées aux jardins familiaux.

SECTION 2 : REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article U-2. Occupations du sol interdites

- 1) Dans les zones Uaa et Uab, sont interdites les constructions incompatibles avec la proximité des habitations.

Dans la zone , toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui sont incompatibles avec la proximité des habitations (du fait notamment du bruit ou des nuisances).

L'objectif est de permettre à tous les types de construction (logements,

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
2) Dans la zone Uac, sont interdites les constructions non liées au cimetière. 3) Dans la zone Ub, sont interdites les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de gardiennage incorporés aux bâtiments d'activité. 4) Dans les zones Uj : tous les bâtiments sont interdits hormis les serres, châssis et les constructions légères destinées à entreposer le matériel de jardinage inférieures ou égales à 25m².	commerces, artisanat...) de cohabiter harmonieusement dans le bourg, et d'éviter, comme le faisaient trop les anciens documents d'urbanisme, les zones mono fonctionnelles (zone commerciale, zone d'habitation etc...). Le cimetière et ses aires de stationnement font l'objet d'un classement spécifique. Ces zones permettent l'installation des constructions incompatibles avec l'habitation. Il est en effet nécessaire de pouvoir accueillir ces activités. L'existence de ces zones ne signifie pas que toutes les activités doivent y être implantées : les industries ou artisanats qui ne créent pas de nuisances peuvent s'installer indifféremment dans les zones Ua ou dans les zones Ub. Le PLU protège particulièrement, par la création d'un zonage spécifique, les jardins familiaux qui ont une grande importance dans la commune. Dans ces zones, seules les constructions adaptées à l'activité du jardinage familial sont autorisées. Les constructions légères sont des constructions qui ne sont pas utilisables pour l'habitation et servent exclusivement à l'entrepôt du matériel de jardinage. Elles doivent être composées de matériaux légers. Ainsi, le Conseil d'Etat a jugé qu'un « abri de jardin » d'une superficie de 10 m², bâti en parpaings, dotée d'une charpente en bois et couvert de tuiles ne pouvait pas être qualifié de construction légère « en raison des matériaux utilisés »
Article U-3. Occupations du sol soumises à des conditions particulières 1) Dans les zones Uaa et Uab, les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destinés aux habitants et qu'elles soient compatibles avec	Dans le bourg, les villages et les hameaux, qui accueille toutes les constructions, à l'exception de celles qui sont incompatible avec l'habitat, il est important de préciser que cette règle n'exclut pas l'implantation

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
la proximité des habitations. 2) Dans la zone Ub, les extensions ou les annexes aux maisons d'habitations seront autorisées dans la limite de 30% de la construction existante à la date d'approbation du PLU.	d'installations classées telles qu'une station service ou une blanchisserie, quand elles constituent un commerce de proximité. Dans la zone Ub, où les habitations sont interdites, le PLU autorise néanmoins un agrandissement limité de maisons existantes. Cette disposition a une portée limitée, puisqu'elle ne concerne qu'une seule maison, dans l'enceinte de l'ancien établissement Jacquelin.
SECTION 3 : REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES Article U-4. Hauteur des constructions Dans les zones Uaa et Uab, sauf disposition contraire figurant dans les éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions auront une hauteur maximum de R+2+Combles (voir documents graphiques annexés). Dans la zone Uj, les constructions autorisées au 4) de l'article U-2, auront une hauteur maximum de 3m au faîtage. Article U-5. Aspect extérieur des constructions 1) Dans l'ensemble des zones U : Les terrassements créant une butte artificielle sur laquelle est implantée la construction sont interdits.	
	Cet article vise à maintenir l'aspect général de petit bourg rural de la commune, où aucune construction ne dépasse la hauteur de deux étages plus combles au dessus du rez-de-chaussée. Garder le caractère du jardin familial. Les constructions installées au sommet d'une butte artificielle qui avaient cours dans les années 60-70 ne correspondent pas aux traditions architecturales locales et créent des ruptures dans l'architecture régionale. Leur développement irait à l'encontre de l'objectif de donner un véritable caractère urbain au bourg.

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
2) Dans la zone Uaa : <u>Enduits</u> : - Les enduits, d'aspect gratté ou brossé auront un ton beige sable clair, couleur des enduits traditionnels anciens de la localité. Cette coloration doit résulter de la coloration naturelle des matériaux. Sur les bâtiments anciens, les enduits devront être exécutés au nu des pierres constituant les encadrements de baies ou les chaînes d'angles ou les bandeaux; ces éléments seront conservés et non peints. <u>Menuiseries</u> : Les fenêtres et volets seront d'une couleur claire, dans la gamme des gris clairs, tels gris soie, gris agate, gris lumière, blanc gris, blanc papyrus. Les portes d'entrée devront être soit de la couleur des fenêtres et volets soit de couleur bois. Le blanc pur est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux commerces situés en rez-de-chaussée. <u>Toitures</u> : Les couvertures devront conserver l'aspect traditionnel des petites tuiles de terre cuite de pays ou d'ardoises. Les tuiles à rabat et les bardages métallique sont interdits. Les lucarnes anciennes seront conservées et restaurées.	Les enduits existant sont généralement de ton sable clair, ce qui correspond à la tradition régionale. Cet article vise à préserver la qualité des bâtiments de la commune. Cette règle vise à harmoniser les menuiseries en références aux couleurs traditionnelle de la commune et de la Touraine. Ces règles conduisent à maintenir les couleurs traditionnellement utilisées dans la région (différentes palettes de gris) tout en continuant à autoriser les portes en bois massif qui se sont généralisées depuis les années 50 du fait des prescriptions qui étaient imposées dans les permis de construire. Cette prescription a pour objectif de préserver l'unité architecturale du centre bourg.

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

Eléments divers

Les dispositifs d'aspiration, d'extraction, de ventilation mécanique seront intégrés ou implantés sur le versant non visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la solution la moins inesthétique pourra être imposée.

Les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la solution la moins inesthétique pourra être imposée.

Les climatiseurs et autres éléments techniques apparents susceptibles d'altérer l'aspect du bâti ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la solution la moins inesthétique pourra être imposée.

Place du 8ème Cuirassiers :

Les pans de toit donnant sur la place devront avoir une couverture "ardoise" de couleur ardoise.

Rue de la Vieille Eglise :

(voir documents graphiques annexés : plan de zonage de la Rue de la Vieille Eglise et Elément à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme). Règle de recul RD.

3) Dans la zone Uab :

Les façades auront un ton beige sable clair, couleur des enduits traditionnels anciens de la localité. En cas d'enduits, cette coloration doit résulter de la coloration naturelle des matériaux.

Tout doit être fait pour que les différents dispositifs techniques ne gachent pas l'aspect général du bourg ancien de la commune.

C'est pourquoi le PLU demande, sauf impossibilité technique, qu'ils soient placés de façon non visible de la rue. Lorsque cela s'avère impossible, le permis de construire pourra imposer la solution qui paraît la moins inesthétique.

Cette règle vise à conserver l'unité de la place telle qu'elle a été reconstruite au lendemain de la guerre.

Dans la zone Uab qui correspond à la périphérie de l'actuel bourg (en dehors du centre ancien), les prescriptions sont beaucoup moins importantes que dans le centre bourg. Toutefois, pour préserver une certaine unité

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 4 : REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE Article U-6. Desserte par les voies publiques ou privées. 1) Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès, sur la ou les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit. 2) Pour les nouvelles constructions, les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du service de la collecte des ordures ménagères. En cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères Article U-7. Desserte par les réseaux Tout raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la réglementation en vigueur.	architecturale de l'ensemble de la commune les règles applicables aux couleurs de façades prévues au centre bourg sont étendues aux secteurs périphériques. Les autres règles relatives à l'aspect extérieur des bâtiments ne s'y appliquent pas. Cette règle vise à garantir la sécurité à tous. Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre-allée ou une autre voie peut donc être exigé. Cet article définit les caractéristiques minimum des voies privées ou servitudes de passages qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères. Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Ces règles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

1) Eau potable :

Les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux usées et pluviales dans les collecteurs séparatifs du réseau collectif, lorsqu'ils existent.

3) Eaux pluviales :

Les opérations portant sur une surface de plus d'1 ha devront être aménagées de telle sorte que l'imperméabilisation soit limitée et que le débit fuite maximal des rejets d'eau de ruissellement soit limitée à 3l/s hectare en cas de pluies décennale.

Il est strictement interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées quand il existe.

4) Numérique :

Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder à la fibre optique.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

Garantir les règles de salubrité et de santé publique.

Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes :

- 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 collectifs 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).

Cette disposition est nécessaire pour respecter les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer de grave pollution.

Les communes de l'Indre de plus de 1000 habitants seront raccordées au plus tard début 2020 : programme du Conseil Départemental RIP 36 (Réseau

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Article U-8. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf lorsqu'une règle différente figure sur le document graphique "Rue de la Vieille Eglise", les bâtiments doivent être à l'alignement du domaine public ou avec un recul d'au moins un mètre. Hors agglomération (panneaux EB10) et lieudits (panneaux E31) : - les constructions d'habitation devront être implantées à un minimum de 15 m de l'axe des Routes Départementales n°8, 11 et 13. - les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10 m de l'axe des Routes Départementales n°8 et 11 et 13. Article U-9. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent être en limite séparative ou avec un recul d'au moins un mètre en cas de mur sans vue et d'au moins 2 m avec vue.	d'Initiative publique). Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions. Toutefois, pour la rue de Vieille Eglise, les documents graphiques comprennent des règles plus précises d'implantation. En dehors des agglomérations, le PLU reprend les obligations de recul par rapport aux routes départementales prévus par le schéma directeur routier du département. Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, lorsque la construction n'est pas implanté en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre, en cas de mur nu, pour permettre l'entretien et de deux mètres, en cas de mur comportant des fenêtres, pour éviter les problèmes de voisinage. Il est rappelé que le code civil n'autorise pas à ouvrir, sans l'accord du voisin : - dans un mur mitoyen une fenêtre ou une ouverture, même à verre dormant ; - dans un mur situé à moins de 1,90 m du terrain voisin, ni à ouvrir une fenêtre.

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

SECTION 5 : REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cette section ne comprend pas de disposition réglementaire

Le PLU n'impose pas de règles pour la réalisation des places de stationnement des constructions nouvelles.

En effet, dans centre du village, de telles règles rendraient difficile l'implantation des commerces où l'aménagements en plus petits logements de grandes constructions. Or, la commune propose de nombreuses places publiques de stationnement, place du 8^{ème} Cuirassiers, Champ de Foire, parking en face de la vieille Eglise.

ECUEILLE - REGLEMENT

Zone AU

*Zone de la commune, à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation.
Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Article AU-1. Champ d'application territorial

Le présent règlement est applicable dans les zones à urbaniser (Zones AU et 2AU) du PLU.

Dans les zones AU couverte par une orientation d'aménagement et de programmation leur aménagement devra être compatible avec celle-ci et leur densification devra tendre vers 10 à 15 logements à l'hectare.

Le PLU prévoit trois zones à urbaniser :

- La première zone AU, située aux Coutures, qui est aménageable rapidement, où la commune dispose de la majorité des terrains. Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements et de la voirie prévues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- La deuxième zone AU, route de Buzançais, qui correspond à un secteur d'extension qui était déjà prévu dans le POS et est situé à proximité. Cette zone a été réduite par rapport à ce que prévoyait le POS. Elle est continuée par une zone Ai non constructible, qui constitue une réserve possible d'urbanisation à long terme. Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles sont prévues dans le cadre d'une opération

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 2 : REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS Article AU–2. Occupations du sol interdites Les constructions incompatibles avec la proximité des habitations sont interdites. Article AU–3. Occupations du sol soumises à des conditions particulières Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destinés aux habitants et qu'elles soient compatibles avec la proximité des habitations. SECTION 3 : REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES Article AU–4. Hauteur des constructions	d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone. La zone 2AU située au Perrin, qui est à proximité immédiate du centre ville et des équipements, mais est actuellement cultivée. Son aménagement n'est envisagé qu'en troisième étape. Les constructions y seront interdites dans l'attente d'une opération portant sur l'ensemble de la zone. Dans la zone , toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui sont incompatibles avec la proximité des habitations (du fait notamment du bruit ou des nuisances). L'objectif est de permettre à tous les types de construction (logements, commerces, artisanat...) de cohabiter harmonieusement dans le bourg, et d'éviter, comme le faisaient trop les anciens documents d'urbanisme, les zones mono fonctionnelles (zone commerciale, zone d'habitation etc...). Les zone AU peuvent accueillir toutes les constructions, à l'exception de celles qui sont incompatibles avec l'habitat. Il est important de préciser que cette règle n'exclut pas l'implantation d'installations classées telles qu'une station service ou une blanchisserie, quand elles constituent un commerce de proximité.

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Les constructions auront une hauteur maximum de R+2+Combles. Article AU-5. Aspect extérieur des constructions Les terrassements créant une butte artificielle sur laquelle est implantée la construction sont interdits. Les façades auront un ton beige sable clair, couleur des enduits traditionnels anciens de la localité. En cas d'enduits, cette coloration doit résulter de la coloration naturelle des matériaux.	Cet article vise à maintenir l'aspect général de petit bourg rural de la commune, où aucune construction ne dépasse la hauteur de deux étages plus combles au dessus du rez-de-chaussée Les constructions installées au sommet d'une butte artificielle qui avaient cours dans les années 60-70 ne correspondent pas aux traditions architecturales locales et créent des ruptures dans l'architecture régionale. Leur développement irait à l'encontre de l'objectif de donner un véritable caractère urbain au bourg. Dans les zones AU qui correspondent à la périphérie immédiate du bourg, les prescriptions sont beaucoup moins importantes que dans le centre bourg. Toutefois, pour préserver une certaine unité architecturale de l'ensemble de la commune les règles applicables aux couleurs de façades prévues au centre bourg sont étendues aux secteurs périphériques. Les autres règles relatives à l'aspect extérieur des bâtiments ne s'y appliquent pas.
SECTION 4 : REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE	
Article AU-6. Desserte par les voies publiques ou privées. 1) Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès, sur la ou les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit. 2) Pour les nouvelles constructions, les voies publiques et privées doivent avoir des	Cette règle vise à garantir la sécurité à tous. Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre-allée ou une autre voie peut donc être exigé. Cet article définit les caractéristiques minimum des voies privées ou servitudes

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du service de la collecte des ordures ménagères. En cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères Article AU-7. Desserte par les réseaux Tout raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la réglementation en vigueur. 1) <u>Eau</u> : Les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. 2) <u>Assainissement</u> : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux usées et pluviales dans les collecteurs séparatifs du réseau collectif, lorsqu'ils existent.	de passages qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères. Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Ces règles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées. Garantir les règles de salubrité et de santé publique. Le PLU ne développe pas longuement les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont essentiellement définies par le code de la santé publique. A la date de l'approbation du PLU, ces règles sont les suivantes : - 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 collectifs 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).

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Il est strictement interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées quand il existe et inversement. 3) Numérique : Toute construction nouvelle devra prévoir un fourreau pour se raccorder à la fibre optique. Article AU-8. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les bâtiments doivent être à l'alignement du domaine public ou avec un recul d'au moins un mètre. Hors agglomération (panneaux EB10) et lieudits (panneaux E31) : - les constructions d'habitation devront être implantées à un minimum de 15m de l'axe des Routes Départementales n°8, 11 et 13 - les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10 m de l'axe des Routes Départementales n°8, 11 et 13 Article AU-9. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent être en limite séparative ou avec un recul d'au moins un mètre en cas de mur sans vue et d'au moins 2 m avec vue.	L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement graves. Les communes de l'Indre de plus de 1000 habitants seront raccordées au plus tard début 2020 : programme du Conseil Départemental RIP 36 (Réseau d'Initiative publique). Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions. En dehors des agglomérations, le PLU reprend les obligations de recul par rapport aux routes départementales prévus par le schéma directeur routier du département. Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, lorsque la construction n'est pas implanté en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre, en cas de mur nu, pour permettre l'entretien et de deux mètres, en cas de mur comportant des fenêtres, pour éviter les problèmes de voisinage. Il est rappelé que le code civil n'autorise pas à ouvrir, sans l'accord du voisin : - dans un mur mitoyen une fenêtre ou une ouverture, même à verre dormant ;

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 5 : REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES <i>Cette section ne comprend pas de disposition réglementaire</i>	- dans un mur situé à moins de 1,90 m du terrain voisin, ni à ouvrir une fenêtre. Le PLU n'impose pas de règles pour la réalisation des places de stationnement des constructions nouvelles. En effet, dans centre du village, de telles règles rendraient difficile l'implantation des commerces où l'aménagements en plus petits logements de grandes constructions. Or, la commune propose de nombres places publiques de qtationnement, place du 8^{ème} Cuirassiers, Champ de foire, parking en face de la vieille Eglise.

ECUEILLE - REGLEMENT

Zone A

Zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Article A-1. Champ d'application territorial

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

Les zones A correspondent aux secteurs agricoles, qui représentent la grande majorité de la superficie de la commune. Le PLU distingue deux types de zones agricoles :

- les zones A, où, conformément à la loi, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées ;
- les zones Ai, où même les constructions agricoles sont interdites.

Le Code de l'Urbanisme limite strictement la constructibilité dans les zones agricoles. Le PLU d'Ecueillé autorise l'ensemble des constructions et aménagements acceptés par la loi.

SECTION 2 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Article A-2. Occupations du sol interdites

- 1) En zone A, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 2) En zone Ai, toute construction nouvelle est interdite

Eviter la consommation de terre agricole et optimiser les réseaux publics dans la zone U.

Zone réservée pour l'extension future des zones urbaines existantes.

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

Article A-3. Occupations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 3) 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.

Assurer la possibilité aux résidents de pouvoir faire évoluer l'habitat présent non lié à l'activité agricole, répondre ainsi aux besoins des familles, mais en assurant leur intégration dans le paysage rural.

- Permettre la reconversion des bâtiments existants inutilisés.
- Valorisation du patrimoine.
- Favoriser une mixité sociale.

A noter que la demande de changement de destination est soumise à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

SECTION 3 : REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article A-4. Hauteur des constructions

Les extensions des bâtiments d'habitation prévus au 2) de l'article A-3 ne peuvent pas avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.

Les annexes des bâtiments d'habitation prévus au 2) de l'article A-3 ont une hauteur maximum au faîtage de 5m sans jamais être supérieur à la hauteur du bâtiment d'habitation.

Conserver l'unité architecturale des bâtiments.

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

Article A-5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des annexes des bâtiments d'habitations prévus au 2) de l'article A-3 ne peut excéder 50 m².

Cet article ne s'applique qu'aux annexes des maisons d'habitation située à l'intérieure de la zone agricole et construite avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et de leurs annexes.

Ces dispositions sont imposées par la loi Macron, qui prévoit que le PLU, quand il autorise la construction d'annexes des bâtiments d'habitation existants, doit préciser « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

La limite de 50 m² qui est retenue par la PLU vise à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur agricole.

Article A-6. Surface de plancher des constructions

Les extensions, même successives, réalisées après approbation du PLU, des bâtiments d'habitation existants, ne peuvent pas avoir une surface cumulée supérieure à 100m².

Comme l'article précédent, cet article ne s'applique qu'aux extensions des maisons d'habitation située à l'intérieure de la zone agricole et construite avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et de leurs annexes.

La limite de 100 m² permet de conserver un caractère limité à ces extensions. Il n'a pas été fixé de limite spécifique de surface aux annexes, qui sont la plupart du temps de plain-pied, comme les garages, ou ne sont pas constitutives de surface de plancher, comme les piscines.

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 4 : REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE Article A-7. Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques. Les bâtiments doivent être à l'alignement du domaine public ou avec un recul d'au moins un mètre. Hors agglomération (panneaux EB10) et lieudits (panneaux E31) : - les constructions d'habitation devront être implantées à un minimum de 15m de l'axe des Routes Départementales n° 8, 11 et 13. - les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10 m de l'axe des Routes Départementales n° 8, 11 et 13. Article A-8. Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent être en limite séparative ou avec un recul d'au moins un mètre. Article A-9. Implantation des bâtiments par rapport aux limites de zones Toutes installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'au moins 100m par rapport aux zones Ua, AU et Ai du plan de zonage. Cette limite de 100 m est reportée sur les documents graphiques.	Favoriser l'économie d'espace. Limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite ou avec des reculs limités. En dehors des agglomérations, le PLU reprend les obligations de recul par rapport aux routes départementales prévus par le schéma directeur routier du département. Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, lorsque la construction n'est pas implanté en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre pour permettre l'entretien. Cette règle vise à éviter que l'installation d'une étable à proximité d'une zone constructible mais non encore construite interdise l'implantation ultérieure de logements.

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

Article A-10. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière

Les extensions et les annexes prévues au 2) de l'article A-3 ne pourront s'implanter sur une partie de l'unité foncière destinée à l'agriculture.

Les annexes ne pourront s'implanter à plus de 20m du bâtiment principal.

La loi Macron, qui a autorisé ces annexes et extensions, demande que le PLU comprenne des dispositions pour éviter que ces constructions consomment des terres agricoles ou naturel et pour prévoir des règles d'implantation préservant le caractère agricole ou naturel du secteur. C'est pourquoi cet article prévoit que ces constructions ne peuvent pas être implantées sur une partie du terrain qui est cultivé et qu'elles doivent être situées à proximité du bâtiment principal.

ECUEILLE - REGLEMENT

Zone N

Zone naturelle et forestière de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Article N-1. Champ d'application territorial

Le présent règlement est applicable dans les zones naturelles du PLU.

Le PLU ne prévoit qu'une seule catégorie de zone naturelle

SECTION 2 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Article N-2. Occupations du sol interdites

Dans les zones N :

-toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations **nécessaires** à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que les box et abris pour animaux, aménagement et constructions légères nécessaires à l'activité de loisirs (en dehors des logements et hébergements), cheminement piétonnier et cyclable et centres équestres ni cimentés, ni bitumés, objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, les abris de jardins.

Préservation de l'espace naturel conforme à la législation.
Application de la loi

Dans la zone N située aux lieux dits « La Fosse aux Loups », toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des panneaux photovoltaïques et des installations nécessaires à une ferme photovoltaïque.

Zone consacrée au photovoltaïque.

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

Article N-3. Occupations du sol soumises à des conditions particulières

1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi que les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir des énergies renouvelables sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

3) 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.

Conforme à la loi.

Assurer la possibilité aux résidents de pouvoir faire évoluer l'habitat présent non lié à l'activité agricole, répondre ainsi aux besoins des familles, mais en assurant leur intégration dans le paysage rural.

Permettre la reconversion des bâtiments existants inutilisés et la valorisation du patrimoine.

SECTION 3 : REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article N-4. Hauteur des constructions

Les extensions des bâtiments d'habitation prévus au 2) de l'article A-3 ne peuvent pas avoir pour effet d'augmenter la hauteur de ces bâtiments.

Les annexes des bâtiments d'habitation prévus au 2) de l'article N-3 ont une hauteur maximum au faîtage de 5 m sans jamais être supérieur à la hauteur du bâtiment d'habitation.

Conserver l'unité architecturale des bâtiments.

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

Article N-5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des annexes des bâtiments d'habitations prévus au N) de l'article N-3 ne peut excéder 50 m².

Cet article ne s'applique qu'aux annexes des maisons d'habitation située à l'intérieure de la zone agricole et construite avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et de leurs annexes.

Ces dispositions sont imposées par la loi Macron, qui prévoit que le PLU, quand il autorise la construction d'annexes des bâtiments d'habitation existants, doit préciser « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

La limite de 50 m² qui est retenue par la PLU vise à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur agricole.

Article N-6. Surface de plancher des constructions

Les extensions, même successives, réalisées après approbation du PLU, des bâtiments d'habitation existants, ne peuvent pas avoir une surface cumulée supérieure à 100m².

Comme l'article précédent, cet article ne s'applique qu'aux extensions des maisons d'habitation située à l'intérieure de la zone agricole et construite avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et de leurs annexes.

La limite de 100 m² permet de conserver un caractère limité à ces extensions. Il n'a pas été fixé de limite spécifique de surface aux annexes, qui sont la plupart du temps de plain-pied, comme les garages, ou ne sont pas constitutives de surface de plancher, comme les piscines.

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explication des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 4 : REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE Article N-7. Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques. Les bâtiments doivent être à l'alignement du domaine public ou avec un recul d'au moins un mètre. Hors agglomération (panneaux EB10) et lieudits (panneaux E31) : - les constructions d'habitation devront être implantées à un minimum de 15m de l'axe des Routes Départementales n° 8, 11 et 13. - les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10 m de l'axe des Routes Départementales n° 8, 11 et 13.. Article N-8. Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent être en limite séparative ou avec un recul d'au moins un mètre. Article N-9. Implantation des bâtiments par rapport aux limites de zones Toutes installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'au moins 100m par rapport aux zones Ua, AU et Ai du plan de zonage. Article N-10. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière Les extensions et les annexes prévues au 2) de l'article A-3 ne pourront s'implanter sur une partie de l'unité foncière destinée à l'agriculture. Les annexes ne pourront s'implanter à plus de 20m du bâtiment principal.	Favoriser l'économie d'espace. Limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite ou avec des reculs limités. En dehors des agglomérations, le PLU reprend les obligations de recul par rapport aux routes départementales prévus par le schéma directeur routier du département. Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, lorsque la construction n'est pas implanté en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre pour permettre l'entretien. Cette règle vise à éviter que l'installation d'une étable à proximité d'une zone constructible mais non encore construite interdise l'implantation ultérieure de logements. La loi Macron, qui a autorisé ces annexes et extensions, demande que le PLU comprenne des dispositions pour éviter que ces constructions consomment des terres agricoles ou naturel et pour prévoir des règles d'implantation

Règles

Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.

Explication des règles

Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.

préservant le caractère agricole ou naturel du secteur. C'est pourquoi cet article prévoit que ces constructions ne peuvent pas être implantées sur une partie du terrain qui est cultivé et qu'elles doivent être situées à proximité du bâtiment principal.