

DEPARTEMENT DE L'INDRE
Commune d'ARGY

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du
28 septembre 2017

Le Maire,

B. BONNIN-VALENT



[Signature]

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

REGLEMENT



Approuvé le 28 Septembre 2017

SOMMAIRE

Règlement écrit

Liste des emplacements réservés

Eléments à protéger

Liste des bâtiments pour le changement de destination

Règlement graphique (plans de zonage)

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



Vu pour être annexé à
la délibération du Conseil
Municipal du 28 septembre 2017
Le Maire,

B. BENNIN-VILLEFONT



Approuvé le 28 Septembre 2017

ARGY- 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 et Uj) du PLU

Le PLU prévoit trois grandes catégories de zones urbaines :

- Les **zones Ua**, correspondant aux villages et aux hameaux,
- Les **zones Ub**, correspondant aux zones d'activités,
- Les **zones Uj**, affectées aux jardins familiaux

SECTION 2 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Article U – 2. Occupations du sol interdites

- 1) Dans la zone Ua, sont interdites les constructions incompatibles avec la proximité des habitations

Dans la zone Ua , 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

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.

- 2) Dans la zone Ub, sont interdites les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activités.
- 3) Dans les zones Uj : tous les bâtiments sont interdits hormis les constructions légères destinées à entreposer le matériel de jardinage inférieurs ou égales à 20m², les serres et les châssis.

Article U – 3. Occupations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone Ua, 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 ne soient pas incompatibles avec la proximité des

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.

d'éviter, comme le faisaient trop les anciens documents d'urbanisme, les zones mono fonctionnelles (zone commerciale, zone d'habitation etc...).

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 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 ».

Dans le bourg et les hameaux, qui accueillent 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

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>
habitations. Dans la zone Ub, les extensions ou les annexes aux maisons d'habitations existantes avant l'approbation du PLU seront autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol.	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 des maisons existantes. Cette disposition a une portée limitée, puisqu'elle ne concerne qu'une seule maison, à proximité des établissements VILLEMONT.
SECTION 3 : REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES Article U – 4. Hauteur des constructions En zone Ua, les bâtiments auront une hauteur maximum de R+1+C. Dans la zone Uj, la hauteur maximum des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne pourra excéder 3 m.	
Cet article vise à maintenir l'aspect général du petit bourg rural de la commune, où aucune construction ne dépasse la hauteur d'un étage plus combles au dessus du rez-de-chaussée. Garder le caractère du jardin familial.	

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 U – 5. Aspect extérieur des constructions

Dans la zone Ua du bourg :

Enduits :

Les enduits seront de ton beige sable.

Les enduits existant sont généralement de ton beige-sable, ce qui correspond à la tradition régionale.

Menuiseries :

Elles seront d'une couleur dans la gamme des gris, des gris verts, gris-bleus, ocre .
Elles seront choisies en fonction de la typologie de la construction, plutôt soutenues pour le bâti agricole et clairs pour les maisons de bourgs.
Le blanc pur est interdit

Cette règle vise à harmoniser les menuiseries en références aux couleurs traditionnelle de la commune.

Toitures :

Les couvertures devront conserver l'aspect traditionnel des petites tuiles plates de pays ou d'ardoises.

Ces prescriptions ont pour objectif de préserver l'unité architecturale de la commune.

Les constructions principales jouxtant les routes RD 11, 28, 63 et 76 et la Rue du Four auront une pente à 45° minimum.

Les Clôtures :

Sur les voies identifiées au plan graphique, imposant un front bâti, la clôture d'une hauteur maximum de 1,50m sera constituée d'un mur ou d'un muret d'une hauteur comprise entre 1m et 1,50m surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage simple,

Ces prescriptions ont pour objectif de préserver l'unité architecturale de la commune et améliorer l'insertion des nouvelles constructions. En plus des prescriptions indiquées dans le règlement, la plantation d'une haie végétale à

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>
maçonnerie appareillée ou revêtue d'un enduit identique à la construction principale. Les clôtures préfabriquées et les brises-vues sont interdits <u>Eléments techniques :</u> 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, les capteurs solaires 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. Dans la zone Ub : Le gros œuvre des bâtiments sera de couleur dans la gamme des gris et/ou les bardages de couleurs sombres.	essences locales à l'arrière des clôtures pourrait être favorisée. Tout doit être fait pour que les différents dispositifs techniques ne gachent pas l'aspect général du bourg et hameau 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 prescription a pour objectif de modérer l'impact des bâtiments dans le paysage de la commune, notamment en entrée de 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.

SECTION 4 : REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article U – 6. Desserte par les voies publiques ou privées.

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.

Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage. Celles-ci doivent avoir une largeur minimale de 4,50 mètres lorsqu'elles desservent plus de trois constructions d'habitations.

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.

1) Eau potable :

Les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable

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.

Permet d'éviter les reculs des véhicules source d'accidents.

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.

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>
doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. 2) Assainissement : Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. 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 séparatif d'eaux usées quand il existe. 4) Numérique : Toute construction nouvelle pouvant être desservie par la fibre optique devra	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 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). 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. Actuellement, les communes de l'Indre de plus de 1000 habitants seront

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.

prévoir un fourreau pour se raccorder lorsque celle-ci sera existante.

Article U – 8. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf lorsqu'une règle différente figure sur les plans, les bâtiments doivent être à l'alignement du domaine public ou de la limite se substituant à l'alignement dans le cas de voie privée ou avec un recul d'au moins un mètre.

Comme indiqué sur le plan graphique, Route de Pellevoisin, Route de Chézelles, Route de Saint-Lactencin et Rue du four les règles d'alignement sont différentes le front bâti existant sera conservé soit par la construction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture d'une hauteur comprise entre 1m et 1,50m surmonté ou non d'une grille.

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° 11 et 926
- les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10 m de l'axe des Routes Départementales n° 11 et 926

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.

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.

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. Toutefois, pour la route de Pellevoisin, la route de Chézelles, la route de Saint-Lactencin et la rue du four, les documents graphiques comprennent des règles plus précises d'implantation pour éviter la discontinuité des constructions et maintenir une cohérence dans l'alignement. (Cf. document graphique)

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 implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre pour permettre l'entretien.

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.

Il est rappelé que le Code Civil régit les ouvertures et les jours par rapport aux limites séparatives.

ARGY- 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 (AU) du PLU

Les zones AU sont des secteurs naturels, destinés à être urbaniser dans les 10 à 15 ans qui suivront l'approbation du PLU.

Elles sont toutes destinées à accueillir des logements ainsi que des activités qui ne génèrent pas de nuisance.

Leur règlement reprend les règles applicables dans la zone Ua.

SECTION 2 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Article AU – 2. Occupations du sol interdites

Dans les zones AU, sont interdites les constructions incompatibles avec la proximité des habitations

Toutes les constructions seront 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

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 AU – 3. Occupations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions ne seront autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Dans les zones AU couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) leur aménagement devra être compatible avec celle-ci.

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 ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.

constructions (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...).

Dans les zones AU couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation leur aménagement devra être compatible avec celle-ci et leur densification devra tendre vers un minimum de 12 logements à l'hectare (après réalisation des équipements et de la voirie)

Cette règle répond à des objectifs d'hygiène et de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, tout en n'interdisant pas ceux des commerces et des services de proximité qui sont des installations classées, comme une station service, ou une blanchisserie, par exemple.

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

Article AU – 4. Hauteur des constructions

Les bâtiments auront une hauteur maximum de R+1+C.

Cette règle vise à maintenir l'aspect général de la commune.

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 AU – 5. Aspect extérieur des constructions <u>Enduits :</u> Les enduits seront de ton beige sable. <u>Menuiseries :</u> Elles seront d'une couleur dans la gamme des gris, des gris verts, gris-bleus, ocre. Elles seront choisies en fonction de la typologie de la construction, plutôt soutenues pour le bâti agricole et clairs pour les maisons de bourgs. Le blanc pur est interdit <u>Toitures :</u> Les couvertures devront conserver l'aspect traditionnel des petites tuiles plates de pays ou d'ardoises. <u>Eléments techniques :</u> 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	Les zones AU faisant partie intégrante du bourg, les prescriptions sont identiques à celle de la zone Ua du centre bourg pour préserver une certaine unité architecturale de l'ensemble de la commune. Les enduits existant sont généralement de ton beige-sable, ce qui correspond à la tradition régionale. Cette règle vise à harmoniser les menuiseries en références aux couleurs traditionnelle de la commune. Cette prescription a pour objectif de préserver l'unité architecturale de la commune. Tout doit être fait pour que les différents dispositifs techniques ne gachent pas l'aspect général du bourg. 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.

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.

public. En cas d'impossibilité technique, la solution la moins inesthétique pourra être imposée.

Les climatiseurs, les capteurs solaires 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.

SECTION 4 : REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article AU – 6. Desserte par les voies publiques ou privées.

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.

Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage. Celles-ci doivent avoir une largeur minimale de 4,50 mètres lorsqu'elles desservent plus de trois constructions d'habitations.

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

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.

Ces règles définissent les caractéristiques minimales 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

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.

vigueur.

Tous les réseaux devront être ensevelis.

1) Eau potable :

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

2) Assainissement :

Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

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.

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).

L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement graves.

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>
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 de fuite maximal des rejets d'eau de ruissellement soit limité à 3l/s hectare en cas de pluies décennales. 4) Numérique : Toute construction nouvelle pouvant être desservie par la fibre optique devra prévoir un fourreau pour se raccorder lorsque celle-ci sera existante. Article AU – 8. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les bâtiments doivent être à l'alignement du domaine public ou de la limite se substituant à l'alignement dans le cas de voie privée ou avec un recul d'au moins un mètre. Article AU – 9. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les bâtiments doivent être en limite séparative ou avec un recul d'au moins 1 mètre.	Cette disposition est nécessaire pour respecter les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 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. 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 implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre pour permettre l'entretien.

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.

Il est rappelé que le Code Civil réglemente les ouvertures et les jours par rapport aux limites séparatives.

ARGY- 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 , Aia, Ai/ et Aip) du PLU.

Les zones A correspondent aux secteurs agricoles, qui représentent la grande majorité de la superficie de la commune.

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

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 sont des zones où les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont règlementées, soit parce qu'elles sont situées dans une zone de visibilité sur les Monuments Historiques (Aip) soit parce qu'elles constituent des espaces naturels, mais qui sont susceptibles, à l'occasion d'une révision simplifiée du PLU, d'être transformées en zones urbaines

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.

d'activités (Aia) ou de loisirs (Ail). L'ouverture à l'urbanisation de ces dernières ne pourra se faire qu'en cas de nécessité d'espace pour la zone d'activités pour le sous-secteur Aia et lorsqu'un avant-projet d'aménagement de la zone de loisir sera réalisé.

SECTION 2 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Article A– 2. Occupations du sol interdites

- En zone A, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

- En zone Aip, toute construction nouvelle est interdite.

- en zone Aia et Ail toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations démontables et nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les abris démontables pour animaux.

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

1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à

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

L'interdiction de construire pour ce secteur a pour objectif de préserver les vues sur les Monuments Historiques.

L'interdiction d'édifier des constructions non-démontables à l'intérieur de ces deux sous-secteurs a pour objectif de préserver les terrains pour une éventuelle urbanisation.

Règles	Explication des 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>	<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>
des services publics ainsi que les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, les éoliennes 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.	Application de la loi
2)Le logement de l'exploitant agricole est autorisé dès lors que la présence de l'exploitant est nécessaire à l'exploitation	Application de la loi
3)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.	Cette disposition, rendue possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur maison.
4)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.	Pour permettre aux exploitants d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux et éventuellement à leurs héritiers de louer ou vendre en bâtiments d'habitations. La loi prévoit que la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie par le PLU. A noter qu'en zone agricole, 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 (CDPENAF)

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 3 : REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Les extensions des bâtiments d'habitation prévus au 3) 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 3) de l'article A-3 ont une hauteur maximum de R+C sans jamais être supérieur à la hauteur du bâtiment d'habitation

En raison de la qualité paysagère du bâti ancien, il conviendra d'être vigilant sur les travaux de restauration et d'extension des constructions existantes qui ne devront pas dénaturer le bâti d'origine, mais également sur l'aspect des constructions neuves et sur leur insertion dans le paysage.

Pour toutes nouvelles constructions il serait préférable de :

- se référer à la Charte Départementale pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles
- de favoriser l'implantation d'une haie arbustives a essences locales en limite de propriété

Cet article ne s'applique qu'aux annexes et extensions des maisons d'habitations situées à l'intérieur de la zone agricole et construites avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et annexes.

Ces dispositions sont imposées par la loi Macron, qui prévoit que le PLU, quand il autorise les extensions et les annexes, 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 ».

Article A – 5. Emprise au sol des constructions

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.

L'emprise au sol des annexes et/ou des extensions des bâtiments d'habitations prévues au 3) de l'article A-3 ne peut excéder 75m².

Cet article ne s'applique qu'aux annexes et extensions des maisons d'habitations situées à l'intérieur de la zone agricole et construites avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et annexes.

La limite retenue de 75 m² visent à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur agricole.

SECTION 4 : REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article A – 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les bâtiments doivent être à l'alignement du domaine public ou de la limite se substituant à l'alignement dans le cas de voie privée 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° 11 et 926
- les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10 m de l'axe des Routes Départementales n° 11 et 926

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.

Article A – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites

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.

séparatives

Les constructions doivent être en limite séparative ou avec un recul d'au moins 1 mètre.

Article A – 8. Implantation des constructions

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

Les points les plus éloignés de l'annexe par rapport à la maison d'habitation existante à la date d'approbation du PLU ne pourra dépasser 50m.

Article A – 9. Implantation des installations classées

Les nouvelles installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations ne pourront s'implanter à moins de 100m par rapport aux zones Ua et AU reporté sur le plan de zonage.

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.

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 implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre pour permettre l'entretien.

Il est rappelé que le Code Civil régit les ouvertures et les jours par rapport aux limites séparatives.

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 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 cultivée.

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.

ARGY- 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

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 (zones N et Np) du PLU.

Les zones N sont essentiellement les zones boisées, les prairies et les secteurs qui correspondent à des corridors écologiques à protéger.

La zone Np correspond à l'enceinte du Château d'ARGY

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

Préservation de l'espace naturel conforme à la législation

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.

constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Application de la loi

Dans la zone Np, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des aménagements et constructions nécessaires au développement d'activité du Château et de son environnement, cheminement piétonnier et cyclable ni cimentés, ni bitumés, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

Zones consacrées à l'activité touristique du château.

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

Dans les zones N :

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 de l'énergie mécanique du vent, les éoliennes 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.

Permet d'implanter des activités tout en respectant le caractère naturel des espaces.

2) Le logement de l'exploitant agricole est autorisé dès lors que la présence de l'exploitant est **nécessaire à l'exploitation**

Conforme à la loi.

3) 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

Cette disposition, rendue possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la

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>
paysagère des sites 4) 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 des sites. Sur la parcelle de l'étang communal cadastrée section ZE n°132 1) La construction d'un bâtiment à vocation d'accueil du public pour l'activité de loisirs actuellement existante Dans la zone Np : 1) La restauration ou la reconstruction des constructions existants à l'identique 2) L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur maison. Pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux et éventuellement à leurs héritiers de louer ou vendre en bâtiments d'habitations. La loi prévoit que la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie par le PLU. A noter qu' en zone naturelle, la demande de changement de destination est soumise à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) Conforme à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Cet article a pour objectif de permettre le développement de l'activité de loisirs sur l'étang communal Cet article a pour objectif la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager de la commune Cet article a pour objectif de permettre le développement de l'activité touristique sur le château

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 3 : REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article N – 4. Hauteur des constructions

Dans les zones N

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

Les annexes des bâtiments d'habitation prévus au 3) de l'article N-3 ont une hauteur maximum de R+C sans jamais être supérieur à la hauteur du bâtiment d'habitation

Dans la zone Np, les extensions des bâtiments prévus au 6) de l'article N-3 ont une hauteur maximum de R+C

En raison de la qualité paysagère du bâti ancien, il conviendra d'être vigilant sur les travaux de restauration et d'extension des constructions existantes qui ne devront pas dénaturer le bâti d'origine, mais également sur l'aspect des constructions neuves et sur leur insertion dans le paysage.

Pour toutes nouvelles constructions il serait préférable de :

- se référer à la Charte Départementale pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles
- de favoriser l'implantation d'une haie arbustives a essences locales en limite de propriété

Cet article ne s'applique qu'aux annexes et extensions des maisons d'habitations et des bâtiments du château situés à l'intérieur de la zone naturelle et construites avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et annexes.

Ces dispositions sont imposées par la loi Macron, qui prévoit que le PLU, quand il autorise les extensions et les annexes, 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 ».

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.

Sur la parcelle de l'étang communal cadastrée section ZE n°132, la hauteur du bâtiment ne pourra excéder 4,50m.

Article N – 5. Emprise au sol des constructions

Dans les zones N, l'emprise au sol des annexes et/ou des extensions des bâtiments d'habitations prévues au 3) de l'article N-3 ne peut excéder 75m².

Dans la zone Np, l'emprise au sol des extensions des bâtiments prévues au 6) de l'article N-3 ne peut excéder 50% de l'emprise au sol d'origine.

Sur la parcelle de l'étang communal cadastrée section ZE n°132, la surface de plancher du bâtiment ne pourra excéder 40m²

Cette disposition est imposée par la loi Macron, qui prévoit que le PLU, quand il autorise, à titre exceptionnel, des constructions en zones naturelles doit préciser *"les conditions de hauteur permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone"*.

Cet article ne s'applique qu'aux annexes et extensions des maisons d'habitations et des bâtiments du château situés à l'intérieur de la zone agricole et construites avant l'approbation du PLU. Le PLU ne limite pas les constructions agricoles et annexes.

Les limites retenues visent à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur naturelle.

Cette disposition est imposée par la loi Macron, qui prévoit que le PLU, quand il autorise, à titre exceptionnel, des constructions en zones naturelles doit préciser *"les conditions de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone"*.

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.

Article N – 6. Insertion paysagère de la construction sur le STECAL (parcelle ZE n°132)

Sur la zone d'implantation du bâtiment d'accueil définie sur le plan graphique, une haie arbustive d'essences locales sera plantée le long de la parcelle ZE 45 et le long de la Route Départementale n°11.

SECTION 4 : REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article N – 7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les bâtiments doivent être à l'alignement du domaine public ou de la limite se substituant à l'alignement dans le cas de voie privée 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° 11 et 926
- les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10 m de l'axe des Routes Départementales n° 11 et 926

Article N – 8. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être en limite séparative ou avec un recul d'au moins 1 mètre.

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.

Cette disposition est imposée par la loi Macron, qui prévoit que le PLU, quand il autorise, à titre exceptionnel, des constructions en zones naturelles doit préciser "*les conditions d'implantation, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone*".

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

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 N – 9. Implantation des constructions Dans les zones N, les extensions et les annexes prévues au 3) de l'article N-3 ne pourront s'implanter sur une partie de l'unité foncière destinée à l'agriculture. Les points les plus éloignés de l'annexe par rapport à la maison d'habitation existante à la date d'approbation du PLU ne pourra dépasser 50m. Sur la parcelle de l'étang communal cadastrée section ZE n°132, l'implantation du bâtiment devra se trouver à l'intérieur de la zone délimitée sur le plan graphique Article N – 10. Implantation des Installations classées Les nouvelles installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations ne pourront s'implanter à moins de 100m par rapport aux zones Ua	construction n'est pas implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre pour permettre l'entretien. Il est rappelé que le Code Civil réglemente les ouvertures et les jours par rapport aux limites séparatives. 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 naturelles et 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 cultivée. Cette disposition est imposée par la loi Macron, qui prévoit que le PLU, quand il autorise, à titre exceptionnel, des constructions en zones naturelles doit préciser "<i>les conditions d'implantation, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</i>". 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.

et AU reporté sur le plan de zonage.

Article N – 11. Desserte par les réseaux

Tout raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la réglementation en vigueur.

1) Eau potable :

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

2) Assainissement :

Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

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.

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

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.

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

L'envoi d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement compromet la station d'épuration et risque de provoquer des pollutions extrêmement graves.



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 28/09/2017
Le Maire

B. BONNIN-VILLEFONT