

Vu pour être annexé
à la délibération
du 10 Février 2020

DEPARTEMENT DE L'INDRE
Commune de POULAINES

Le Maire

Jean-Luc PREVOST



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

Règlement



POULAINES - 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 Uc) du PLU

Le PLU prévoit trois grandes catégories de zones urbaines :

- Les **zones Ua**, correspondant aux villages et aux hameaux.
- La **zone Uc** correspondant au cimetière et à ses parkings.
- Les **zones Ub**, correspondant aux zones d'activités

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

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 Uba, sont interdites les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de gardiennage lorsqu'ils seront incorporés dans le bâtiment de l'activité. 3) Dans la zone UBb, l'habitation et les logements liés à l'activité sont autorisés. 4) Dans la zone Uc, sont interdites les constructions non liées au cimetière.	Bien que le PLU cherche à favoriser la diversité des activités dans le bourg (habitat, commerce, artisanat, petite industrie etc...), il faut délimiter des zones où les activités susceptibles de créer des nuisances peuvent s'installer, ce qui implique qu'on n'y autorise pas les logements. La zone Uba est plutôt destinée aux industries. Cette zone d'activités est essentiellement dédiée à l'artisanat où souvent l'artisan installe son activité au sein de sa propriété personnel, ce qui explique l'autorisation des logements dans ce secteur. Le cimetière et ses aires de stationnement font l'objet d'une classement spécifique.
Article U – 3. Occupations du sol soumises à des conditions particulières 1) 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 habitations.	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 telles qu'une station service ou une blanchisserie, quand elles constituent un commerce de proximité.
2) 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 50% de la construction existante à la date d'approbation du PLU. 3) Dans l'ensemble des zones U situées à l'intérieur d'un secteur identifié comme potentiellement humide sur le plan de zonage, tout projet de	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 ou deux maisons. L'étude zone humide en amont du projet de construction permettra de confirmer ou non la présence d'une zone humide. Si c'est le cas, le dossier loi

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>
construction devra faire l'objet en amont d'une étude zone humide et / ou d'un dossier loi sur l'eau.	sur l'eau permettra de mettre en œuvre la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) pour compenser l'impact du projet sur la zone humide définie
SECTION 3 : REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES Article U – 4. Hauteur des constructions En zone Ua, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R + 2 + Combles En zone UBb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 25m au faîtage.	Cet article vise à maintenir l'aspect général du bourg rural de la commune, où aucune construction ne dépasse la hauteur de deux étages plus combles au dessus du rez-de-chaussée. Cet article vise à limiter la hauteur des nouvelles constructions à la hauteur des constructions existantes (Silos). En zone Uba, il n'y a pas de limitation de hauteur volontairement pour ne pas contraindre l'installation de bâtiments industriels qui nécessitent parfois la construction de bâtiments de grande hauteur.
SECTION 4 : REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE Article U – 5. 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.	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.

PSL

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>
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 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. Au lieu dit "la Brunetière", aucune sortie ne sera autorisée sur la RD 37A indiqué sur la portion colorée sur le plan de zonage. Les accès devront se faire par la RD 960. Article U – 6. Desserte par les réseaux Tout raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la réglementation en vigueur 1) <u>Eau potable</u> : Les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.	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. Permet d'éviter les accidents. Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées. Garantir les règles de salubrité et de santé publique. Les projets d'aménagement et de construction devront être également attentifs à respecter les servitudes de protection des captages.

PJ2

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) Assainissement :

Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'un pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Si un assainissement collectif est prévu par le schéma directeur d'assainissement, les installations d'assainissement autonome devront être conçue de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (hôtel, garage, restaurant,...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs,...)

La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant (une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée). Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

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 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 collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité (art. R. 431-16 du Code de l'Urbanisme).
- les constructions existant au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la Santé Publique).

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 telles 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 prévoir un fourreau pour se raccorder lorsque celle-ci sera existante. Article U – 7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Hors panneaux d'agglomération et panneaux lieudits : - les constructions d'habitation devront être implantées à un minimum de 15m de l'axe de la Route Départementale n°960 - les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10m de l'axe de la Route Départementale n°960 Article U – 8. 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 aveugle et d'au moins 2 m avec fenêtre.	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 des pollutions extrêmement graves. Actuellement, 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. Néanmoins, en dehors des agglomérations, le PLU reprend les obligations de recul par rapport aux routes départementales prévus par le schéma directeur routier du département de l'Indre. 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

PJL

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.

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 réglemente les ouvertures et les jours par rapport aux limites séparatives.

POULAINES - 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 urbaines (Zones AU) du PLU

SECTION 2 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Article AU – 2. Occupations du sol interdites

Dans la zone AU, 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, 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...).

P5L

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

Ne sont admises les constructions que dans le cadre d'une opération portant sur la totalité de la zone.

Dans la zone AU, 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.

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

Article AU – 4. Hauteur des constructions

En zone AU, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R + 2 + Combles

Cet article vise à maintenir l'aspect général du bourg rural de la commune, où aucune construction ne dépasse la hauteur de deux étages plus combles au dessus du rez-de-chaussée.

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

Article AU – 5. 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.

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.

PIL

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>
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 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, tous les véhicules devront pouvoir faire demi-tour.	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.
Article AU – 6. Desserte par les réseaux Tout raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la réglementation en vigueur. Tous les réseaux devront être ensevelis 1) <u>Eau potable</u> : Les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. 2) <u>Assainissement</u> : Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite	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. L'enfouissement des réseaux permet d'acquérir une esthétique paysagère du bourg qui n'est applicable que sur les opérations nouvelles du fait des réseaux déjà existants en zone urbaine. Garantir les règles de salubrité et de santé publique. Les projets d'aménagement et de construction devront être également attentifs à respecter les servitudes de protection des captages. 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 :

PJL

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.

l'installation d'un pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Si un assainissement collectif est prévu par le schéma directeur d'assainissement, les installations d'assainissement autonome devront être conçue de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (hôtel, garage, restaurant,...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs,...)

La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant (une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée). Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

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.

- 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>
3) <u>Eaux pluviales</u> : Les opérations portant sur une surface de plus d'1 ha devront être aménagées de telles 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) <u>Numérique</u> : Toute construction nouvelle pouvant être desservie par la fibre optique devra prévoir un fourreau pour se raccorder lorsque celle-ci sera existante.	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 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).
Article AU – 7. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Hors panneaux agglomération et panneaux de lieudits : - les constructions d'habitation devront être implantées à un minimum de 15m de l'axe de la Route Départementale n°960 - les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10m de l'axe de la Route Départementale n°960	Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions. Néanmoins, en dehors des agglomérations, le PLU reprend les obligations de recul par rapport aux routes départementales prévus par le schéma directeur routier du département de l'Indre.
Article AU – 8. 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 aveugle et d'au moins 2 m avec fenêtre.	Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, lorsque la

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.

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 réglemente les ouvertures et les jours par rapport aux limites séparatives.

POULAINES - 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 sont des zones où les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont règlementées, parce qu'elles constituent des espaces naturels qui sont susceptibles, à l'occasion d'une révision simplifiée du PLU, d'être transformées en zones urbaines. L'ouverture à l'urbanisation de ces dernières ne pourra se faire qu'en cas de nécessité d'espace.

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

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 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, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

- En zone Ai, 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.

- En zone A située à l'intérieure d'un secteur délimité comme potentiellement humide, les travaux soumis à permis d'aménager seront soumis à une étude détaillée permettant de démontrer la présence ou non de zone humide. En cas de présence de zone humide, des travaux compensatoires devront être réalisés.

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 ne soient pas incompatibles

Conforme à la législation

La zone Ai est susceptible d'accueillir les futures extensions de l'urbanisation, quand toutes les zones urbaines auront été construites. C'est pourquoi les constructions non-démontables, même agricole y sont interdites, pour préserver leur utilisation ultérieure, tout en permettant leur exploitation agricole pendant au moins 10 ou 15 ans.

Eviter la disparition des zones humides

Conforme à la législation

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>
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. Si le projet se trouve en secteur potentiellement humide, il devra faire l'objet en amont d'une étude zone humide et/ ou d'un dossier loi sur l'eau	Conforme à la législation
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 législation
3) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	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.
4) 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.	- Permettre la reconversion des bâtiments existants inutilisés. - Valorisation du patrimoine. - Favoriser une mixité sociale.
5) 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.	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 (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

Article A – 4. Hauteur des constructions

Les extensions des bâtiments d'habitation existant prévus au 4) de l'article A-3 ne pourront être supérieures à celle du bâtiment d'habitation principal.

Les annexes ne pourront avoir une hauteur supérieure à R+1

Article A – 5. Emprise au sol 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.

L'emprise au sol totale des annexes des bâtiments d'habitations prévus au 4) de l'article A-3 ne peut excéder 50 m².

Conserver l'unité architecturale des bâtiments. 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.

Cet article ne s'applique qu'aux annexes et 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.

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 limitation de l'emprise au sol qui est retenue par la PLU vise à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur agricole.

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

Hors panneaux agglomération et panneaux lieudits :

- les constructions d'habitation devront être implantées à un minimum de 15m de l'axe de la Route Départementale n°960
- les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10m de l'axe de la Route Départementale n°960

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

Les bâtiments 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

Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions. Néanmoins, en dehors des agglomérations, le PLU reprend les obligations de recul par rapport aux routes départementales prévus par le schéma directeur routier du département de l'Indre.

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, 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 réglemente les ouvertures et les jours par rapport aux limites séparatives.

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 A – 8. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière affectée à l'agriculture

Les extensions et les annexes prévues au 4) 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 50m du bâtiment principal

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.

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.

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.

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.

POULAINES - 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 agricoles (zones N) du PLU.

SECTION 2 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Article N– 2. Occupations du sol interdites

En zone N, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles

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

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

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.

En zone N située à l'intérieure d'un secteur délimité comme potentiellement humide, les travaux soumis à permis d'aménager seront soumis à une étude détaillée permettant de démontrer la présence ou non de zone humide. En cas de présence de zone humide, des travaux compensatoires devront être réalisés.

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 sont autorisées, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles 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. Si le projet se trouve en secteur potentiellement humide, il devra faire l'objet en amont d'une étude zone humide et/ ou d'un dossier loi sur l'eau.

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

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.

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 compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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.

Eviter la disparition des zones humides

Conforme à la loi.

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.

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)

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 3 : REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES Article N – 4. Hauteur des constructions Les extensions des bâtiments d'habitation existant prévus au 3) de l'article N-3 ne pourront être supérieures à celle du bâtiment d'habitation principal. Les annexes ne pourront avoir une hauteur supérieure à R+1 Article N – 5. Emprise au sol 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. L'emprise au sol totale des annexes des bâtiments d'habitations prévus au 3) de l'article N-3 ne peut excéder 50 m².	Conserver l'unité architecturale des bâtiments. Cet article ne s'applique qu'aux annexes et 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 leurs annexes. Ces dispositions sont imposées par la loi Macron, qui prévoit que le PLU, quand il autorise la construction d'extension et 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 limitation de l'emprise au sol qui est retenue par la PLU vise à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur agricole.

PJL

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

Hors panneaux agglomération et panneaux delieudits :

- les constructions d'habitation devront être implantées à un minimum de 15m de l'axe de la Route Départementale n°960
- les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10m de l'axe de la Route Départementale n°960

Article N – 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments 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

Article N – 8. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière affectée à l'agriculture

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 annexes ne pourront s'implanter à plus de 50m du bâtiment principal

Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions.

Néanmoins, en dehors des agglomérations, le PLU reprend les obligations de recul par rapport aux routes départementales prévus par le schéma directeur routier du département de l'Indre.

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, 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 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 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.

Article N – 9. Implantation des bâtiments par rapport aux limites de zones

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

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.

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.

Le Maire

Jean-Luc PREVOST



Référence 315-P016

Règlement approuvé le 10 Février 2020