

DEPARTEMENT DE L'INDRE
Commune de CHABRIS



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

Règlement



CHABRIS - 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.

Explications 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, Uc, Ud et Uj) du PLU

Le PLU distingue plusieurs types de zones réparties selon le classement suivant :

- le bourg et les hameaux qui accueillent les logements et les jardins ainsi que les activités qui ne génèrent pas de nuisances.

Ces zones sont au nombre de 5 :

- la zone **Ua** qui correspond à la majorité des secteurs constructibles ;
- la zone **Ub** qui correspond aux zones d'activités commerciales et industrielles ;
- la zone **Uj**, zone correspondant aux jardins familiaux, nombreux dans Chabris

• et Les zones inondables :

- la zone **Uc** qui correspond à la zone inondable où il est possible de construire sous conditions,
- la zone **Ud** qui correspond à la zone inondable où toute nouvelle construction est interdite

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>	Explications des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 2 : REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTION Article U – 2. Occupations du sol interdites 1) Dans la zone Ua sont interdites les constructions incompatibles avec la proximité des habitations 2) Dans la zone Ub, sont interdites les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de gardiennage incorporé au bâtiment d'activité 3) Dans la zone UC : - toute construction incompatible avec la proximité des habitations est interdite - les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des sous-sols destinés à des espaces techniques limités tels que cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage, sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces, - les établissements de santé (centre de secours, hôpitaux, maison de retraite, centre d'hébergement des personnes à mobilité réduite,...) - les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne sont	Dans ces zones, 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 constructions (logements, commerces, artisanat...) de cohabiter harmonieusement dans le bourg. Bien que le PLU cherche à favoriser la diversité des activités dans le bourg, 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 autres que celui du gardien. Cette zone a été créée pour prendre en compte le règlement de la zone inondable du PPRI. (Voir PPRI annexé au PLU)

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>	Explications 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>
pas : • justifiés par la protection des lieux, • indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, • nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords au droit du bâtiment ou à la réalisation des terrasses, dans la limite cumulée des 10% de l'emprise au sol de la construction. 4) Dans la zone Ud, Toute construction nouvelle est interdite à l'exception des constructions soumises à des conditions particulières définies à l'article U-3 5) Dans la zone Uj, sont interdites les constructions, hormis les serres, châssis et les constructions légères, destinées à entreposer le matériel de jardinage, inférieure ou égale à 25m² Dans la zone Uj située au lieudit « Le Safran » : - au Nord du trait rouge, toute construction est interdite. - au Sud du trait rouge, la limite de 25m² est réduite à 9m².	Cette règle a été créée pour prendre en compte le règlement de la zone inondable du PPRI. (Voir PPRI annexé au PLU) Cette règle vise à maintenir le caractère rural à l'intérieur du centre bourg, caractère particulier à CHABRIS 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 »

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.

Explications 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 – 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 habitations.

En zone UC :

Toute construction nouvelle aura un premier niveau de plancher à au moins 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel, hors ouvrage technique.

Pour les constructions à usage d'habitation et les immeubles collectifs, pour chaque logement, il sera prévu au moins un niveau habitable au-dessus de la cote de la crue centennale de 1940 avec issue accessible de l'intérieur comme de l'extérieur, permettant l'évacuation en cas de crue.

Les piscines enterrées sont autorisées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux

En zones UD1,UD2 et UD3

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement ...) et d'alimentation en eau potable (captages, usines de traitement ...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues,
- les constructions et installations nécessaires à l'activité privée de loisirs (sportifs, culturels) ou de tourisme, sans hébergement,

Cette règle correspond à des objectifs d'hygiène et de santé en évitant les nuisances olfactives ou autres, tout en n'interdisant pas les commerces et les services de proximité, telles que station service ou blanchisserie, qui sont pourtant des installations classées

Cette règle a été créée pour prendre en compte le règlement de la zone inondable du PPRI.

(Voir PPRI annexé au PLU)

Cette règle a été créée pour prendre en compte le règlement de la zone inondable du PPRI.

(Voir PPRI annexé au PLU)

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.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des équipements publics ou associatifs, de loisirs (sportifs-culturels) ou de tourisme, sans hébergement
- les clôtures sur voie et en limite séparative ajourées et d'une hauteur de 1,50 m maximum sans fondation faisant saillie sur le sol,
- les clôtures pour enclos à animaux autres qu'agricoles, ajourées sur toute la hauteur,
- les abris ouverts pour animaux,
- les constructions de faible emprise indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, poste de transformation,
- les piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux,
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes...) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue dans un délai rapide (de 12 à 48 heures) et que l'implantation de ces structures en zone inondable n'intervienne qu'entre le 1^{er} avril et le 1^{er} novembre.
- les constructions admises ci-dessus ne devront pas comporter de sous-sol. Seuls, des espaces techniques limités tels que cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage... pourront être en sous-sol sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces,
- elles devront comporter un premier niveau de plancher à 0,5 m au moins au-dessus du terrain naturel, hors ouvrages techniques,
- les remblais et endiguements justifiés par un intérêt général de

Explications 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.

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.

Explications 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.

protection des lieux déjà urbanisés,

- les remblais nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses dans la limite cumulée de 10 % de l'emprise au sol de la construction,
- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
 - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,
 - que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux,
 - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues, en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les aires de stationnement,
- les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les réseaux enterrés et aériens,
- les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation

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 non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux, la sécurité des personnes et des biens,

- les abris de pompage maçonnés, dont la longueur sera parallèle au sens du courant
- le changement de destination des bâtiments existant à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités autorisées dans la zone.
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes
- l'extension limitée des constructions existantes, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR
- les surélévations limitées en surface, au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, et au-dessus de la cote de la crue centennale type 1940 modélisée dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, et de créer une issue au niveau habitable se trouvant au-dessus de la cote de la crue centennale type 1940 modélisée. Cette issue, permettant l'évacuation des personnes, devra être accessible de l'intérieur comme de l'extérieur

En zones UD1 et UD2

- les abris de jardin d'une emprise maximale de 9 m² à raison d'un abri par jardin,

Explications 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 règle a été créée pour prendre en compte le règlement de la zone inondable du PPRI.
(Voir PPRI annexé au PLU)

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.

Explications 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.

En zone UD4

- les constructions de faible emprise indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, poste de transformation,
- les clôtures ajourées d'une hauteur de 1,50 m maximum sans fondation faisant saillie sur le sol,
- les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : station de pompage d'eau potable, d'eaux pluviales ou usées,
- les vestiaires et sanitaires non gardés indispensables au fonctionnement des terrains de sport existants à la date d'approbation du PPR
- Les locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques sous réserve que cette activité soit effective et que toutes les installations soient démontables dans un délai de 48 heures. En cas de cessation de l'activité, il sera procédé au démontage des installations et à la remise en bon état du site.
- les constructions admises ci-dessus ne devront pas comporter de sous-sol. Seuls, des espaces techniques limités tels que cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage... pourront être en sous-sol sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces,
- l'implantation et la volumétrie des constructions devront être déterminées de façon à ce que les surfaces perpendiculaires au courant et les remous hydrauliques soient les plus réduits possible.

Cette règle a été créée pour prendre en compte le règlement de la zone inondable du PPRI.
(Voir PPRI annexé au PLU)

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.

Explications 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 remblais et endiguements justifiés par un intérêt général de protection des lieux déjà urbanisés,
- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
 - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,
 - que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les aires de stationnement,
- les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les réseaux enterrés et aériens,
- les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux, la sécurité des personnes et des biens,
- les abris de pompage maçonnés, dont la longueur sera parallèle au sens du courant
- la reconstruction, après sinistre, des vestiaires, sanitaires et locaux

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.

autres qu'habitation liée au fonctionnement des terrains à usage de sports et de loisirs sous réserve :

- que leur emprise au sol totale reste inférieure ou identique à celle existante à la date de prescription du présent document,
- que l'activité s'exerce en majorité en zone d'aléa très fort,
- et que des mesures soient prises pour réduire la vulnérabilité des constructions et améliorer l'écoulement des eaux,

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes
- les surélévations limitées du niveau habitable, au-dessus de la cote de la crue centennale type 1940 modélisée, des bâtiments existants sans augmentation de l'emprise au sol, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, postérieurement à la date de prescription du PPR, pour des causes autres que l'inondation sans augmentation d'emprise au sol ni changement d'affectation, sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.

Explications 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.

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.

Explications 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 U – 4. Hauteur des constructions

En zones Ua, et Uc, la hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas excéder R+2+C.

En cas de sinistre, la maison de retraite pourra être reconstruite à hauteur de 12m.

En cas de construction contigüe à un bâtiment existant, une continuité de la hauteur du bâti existant devra être assurée à plus ou moins un mètre.

En zone Uj, la hauteur des constructions autorisées au 3) de l'article U-2 ne pourra excéder 2,50m

Article U – 5. Emprise au sol des constructions

Dans la zone Uc2 :

-les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 20% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire,

- les constructions à usage d'activités économiques et de services et leurs annexes ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 30% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire,

- les serres, autres qu'agricoles, ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 60% de la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire.

Cette règle vise à maintenir l'aspect général de la commune, dont les constructions ne sont pas excessivement hautes, tout en permettant aux propriétaires de maisons basses d'ajouter un étage à leurs habitations s'ils le souhaitent. La maison de retraite étant une exception à la règle générale de hauteur des bâtiments du bourg, le PLU permet sa reconstruction à l'identique.

Pas de limitation de hauteur dans la zone Ub pour permettre l'accueil de tout type de bâtiments industriels et commerciaux.

Cette règle vise à maintenir le caractère particulier des jardins de CHABRIS.

Cette règle prend en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

(Voir PPRI annexé au PLU pour prescriptions techniques supplémentaires)

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.

Explications 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.

En zones UD1, UD2, UD3 :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité privée de loisirs (sportifs- culturels) ou de tourisme autorisées à l'article U-3 auront une emprise au sol maximale de 40 m².
- les abris ouverts pour animaux autorisés à l'article U-3 auront une emprise maximale de 15 m²,
- les abris de pompage maçonnés, autorisés à l'article U-3 auront une surface inférieure ou égale à 8 m².
- les extensions autorisées à l'article U-3 seront :
 - d'une part, limitée au plafond défini en application des pourcentages fixés suivant les sous-secteurs de la zone UD définis ci-contre en matière d'emprise au sol
 - d'autre part de :
 - 20 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - 100 m² d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiment à usage d'activités économiques ou de services.

Pour l'extension de constructions existantes à usage d'habitation, cette extension peut se faire par le changement de destination de bâtiments attenants à cette habitation, dans le plafond défini ci-dessus et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,

- la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition de respecter une emprise au sol au plus équivalente à l'emprise au sol

Cette règle prend en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

(Voir PPRI annexé au PLU)

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>	Explications 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>
existante à la date de prescription du P.P.R., éventuellement majorée des 20 m² ou 100 m² selon les dispositions ci-contre. La reconstruction devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité En zones UD1 et UD2 - les abris de jardin auront une emprise au sol maximale de 9 m², En zone UD1 - excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, autres que celles liées à l'activité de loisirs ou de tourisme, l'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, sera au plus égale à : 150m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes 30% dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 2000 m² pour les constructions publiques ou associatives à usage de loisirs ou de tourisme	Cette règle prend en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. (Voir PPRI annexé au PLU pour prescriptions techniques supplémentaires) Cette règle prend en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. (Voir PPRI annexé au PLU pour prescriptions techniques supplémentaires)

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>	Explications 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>
En zone UD2 • excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, autres que celles liées à l'activité de loisirs ou de tourisme, l'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, sera au plus égale à ○ 150m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ○ 20% dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 1000 m² pour les constructions publiques ou associatives à usage de loisirs ou de tourisme En zone UD3 • excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, autres que celles liées à l'activité de loisirs ou de tourisme, l'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, sera au plus égale à 10% dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 500 m² pour les constructions publiques ou associatives à usage de loisirs ou de tourisme.	Cette règle prend en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. (Voir PPRI annexé au PLU pour prescriptions techniques supplémentaires) Cette règle prend en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. (Voir PPRI annexé au PLU pour prescriptions techniques supplémentaires)

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>	Explications 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>
En zone UD4 - les vestiaires et sanitaires et les locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques autorisés à l'article U3 pour la zone UD 4 auront une emprise au sol maximum de 40m² - les abris de pompage maçonnés, autorisés à l'article U-3 auront une surface inférieure ou égale à 8 m². Article U – 6. Aspect extérieur des constructions <u>Dans les zones Ua, Uc et Ud :</u> Enduits : Les enduits seront couvrants, d'aspect gratté ou brossé et de teinte beige sable, couleur des enduits traditionnels anciens de la localité. Cette coloration doit résulter de la coloration naturelle des matériaux. Les couleurs allant de blanc à jaune ocré sont interdites. Seules les pierres d'encadrement et des chaînages d'angle seront laissées apparentes. Sur les bâtiments anciens, les enduits devront être exécutés au nu des pierres constituant les encadrements de baies ou les chaînes d'angle ou les bandeaux. Ces éléments seront conservés et non peints.	Cette règle prend en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. (Voir PPRI annexé au PLU pour prescriptions techniques supplémentaires) Les enduits existants sont généralement de ton sable, ce qui correspond à la tradition régionale. Cet article vise à préserver la qualité des bâtiments de la commune. Dans la zone Ua comprise à l'extérieur du périmètre des Monuments Historiques, les prescriptions sont beaucoup moins importantes que dans le centre bourg. Toutefois, pour préserver une certaine unité architecturale de l'ensemble de la commune les règles applicables aux couleurs de façades prévues au centre bourg sont étendues aux secteurs périphériques. Les autres règles relatives à l'aspect extérieur des bâtiments ne s'y appliquent pas.

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 zones Ua, Uc et Ud, dans le périmètre des 500 mètres de protection du Monument Historique :

Toitures :

Les toitures seront à deux pentes, hormis pour les annexes où les toitures à une pente seront autorisées.

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

Les tuiles à rabat et les rives métalliques sont interdites.

Les lucarnes et les souches de cheminée anciennes seront conservées et restaurées.

Menuiseries

Les fenêtres et volets seront d'une couleur claire de teinte gris coloré, dans la gamme des gris clairs tels gris soie, gris agathe, gris lumière, blanc gris ou blanc papyrus.

Les portes d'entrée et les portails devront être soit de la couleur des fenêtres et volets, soit dans une teinte plus soutenue. Toute les menuiseries seront peintes.

Le blanc pur est interdit

Devantures commerciales

Les façades commerciales ne doivent pas masquer les éléments architecturaux intéressants du bâti.

Eléments divers

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

Explications 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 prescription a pour objectif de préserver l'unité architecturale du centre bourg.

Cette règle vise à harmoniser les menuiseries en référence aux couleurs traditionnelles de la commune. Les menuiseries devant être peintes, les menuiseries en bois lasuré, vernis ou naturel sont interdites (le bois n'est pas une couleur)

Cette prescription a pour objectif de préserver les éléments architecturaux du bâti et du paysage.

Tout doit être fait pour que les différents dispositifs techniques ne gachent pas 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>	Explications des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Les paraboles seront placées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la solution la moins inesthétique pourra être imposée. Les climatiseurs et autres éléments techniques apparents susceptibles d'altérer l'aspect du bâti ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la solution la moins inesthétique pourra être imposée.	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.
SECTION 4 : REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE	
Article U – 7. 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, d'une largeur minimale de 4,50 m 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, ces véhicules doivent pouvoir faire demi-tour. Article U – 8. Desserte par les réseaux Tout raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la	Cet article définit les caractéristiques minimum des voies privées ou servitudes de passages qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères. Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des

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>	Explications 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>
règlementation en vigueur 1) <u>Eau</u> : Les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. 2) <u>Assainissement</u> : Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. Les eaux usées des entreprises et industries devront être traitées avant rejet dans le réseau public. 3) <u>Eaux pluviales</u> : 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 pluie décennale.	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. Tous les secteurs urbains sont desservis par le réseau public d'eau potable. 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 existantes au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de s'y 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

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>	Explications des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
Il est strictement interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées quand il existe. 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. Article U – 9. 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°4 et 25 - les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10 m de l'axe des Routes Départementales n°4 et 25. Article U – 10. 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 aveugle et d'au moins 2 m avec fenêtre.	d'épuration et risque de provoquer de grave pollution. Les communes de l'Indre de plus de 1000 habitants seront raccordées au plus tard début 2020 : programme du Conseil Départemental RIP 36 (Réseau d'Initiative publique). Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions. En dehors des agglomérations, le PLU reprend les obligations de recul par rapport aux routes départementales prévues 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. Il est rappelé que le Code Civil régit les ouvertures et les jours par rapport aux limites séparatives.

CHABRIS - 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.

Explications 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 constructibles (Zones AUa et AUb) et inconstructibles (Zone 2AU) du PLU

Les zones AU sont des secteurs naturels qui possèdent à leur proximité les réseaux et équipements suffisants pour desservir les futures constructions. Elles sont destinées à être urbanisées dans les 10 à 15 ans qui suivront l'approbation du PLU.

Les zones AUa Elles sont toutes destinées à accueillir des logements ainsi que des activités qui ne génèrent pas de nuisance pour les habitations. Leur règlement reprend les règles applicables dans la zone Ua. La zone AUb est destinée à accueillir les autres activités.

Les zones AU seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

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

La zone 2AU est un secteur naturel qui ne possède pas à proximité immédiate les réseaux et équipements suffisants pour desservir les futures 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.

Explications 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 : REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTION

Article AU – 2. Occupations du sol interdites

- 1) Dans la zone AUa, sont interdites les constructions incompatibles avec la proximité des habitations
- 2) Dans la zone AUb, sont interdites les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de gardiennage incorporé au bâtiment d'activités
- 3) Dans les zones 2AU, toute nouvelle construction est interdite. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une procédure de modification du PLU lorsqu'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone sera approuvé par le conseil municipal

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

Les zones AU seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans la zone AUa, les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition qu'elles correspondent à un service de proximité destiné aux habitants et qu'elles ne soient pas 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 constructions (logements, commerces, artisanat...) de cohabiter harmonieusement dans le bourg.

Bien que le PLU cherche à favoriser la diversité des activités dans le bourg, 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 autre que celui du gardien.

Cette règle précise conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

Cette règle précise conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

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.

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.

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

Article AU – 4. Hauteur des constructions

En zone AUa, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas excéder R+2+C

Article AU – 5. Aspect extérieur des constructions

Dans la zone AUa :

Enduits :

Les enduits seront couvrants, d'aspect gratté ou brossé et de teinte beige sable, couleur des enduits traditionnels anciens de la localité. Cette coloration doit résulter de la coloration naturelle des matériaux. Les couleurs allant de blanc à jaune ocre sont interdites. Seules les pierres d'encadrement et des chaînages d'angle seront laissées apparentes.

En zone AUa, dans le périmètre des 500 mètres de protection du Monument Historique :

Toitures :

Les toitures seront à deux pentes, hormis pour les annexes où les toitures à une pente seront autorisées.

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

Les tuiles à rabat et les rives métalliques sont interdites.

Explications 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 règle vise à maintenir l'aspect général de la commune, dont les constructions ne sont pas excessivement hautes.

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

Dans la zone AUa comprise à l'extérieur du périmètre des Monuments Historiques, les prescriptions sont beaucoup moins importantes que dans le centre bourg. Toutefois, pour préserver une certaine unité architecturale de l'ensemble de la commune les règles applicables aux couleurs de façades prévues au centre bourg sont étendues aux secteurs périphériques. Les autres règles relatives à l'aspect extérieur des bâtiments ne s'y appliquent pas.

Cette prescription a pour objectif de préserver l'unité architecturale du centre bourg.

Règles

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

Menuiseries

Les fenêtres et volets seront d'une couleur claire de teinte gris coloré, dans la gamme des gris clairs tels gris soie, gris agathe, gris lumière, blanc gris ou blanc papyrus.

Les portes d'entrée et les portails devront être soit de la couleur des fenêtres et volets, soit dans une teinte plus soutenue. Toutes les menuiseries seront peintes.

Le blanc pur est interdit.

Éléments divers

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

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

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

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

Explications 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 règle vise à harmoniser les menuiseries en référence aux couleurs traditionnelles de la commune. Les menuiseries devant être peintes, les menuiseries en bois lasuré, vernis ou naturel sont interdites (le bois n'est pas une couleur)

Tout doit être fait pour que les différents dispositifs techniques ne gachent pas l'aspect général 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.

Dans de très nombreux endroits, l'accès direct des constructions sur une voie où la circulation est importante peut poser des problèmes de sécurité. L'accès sur une contre allée ou une autre voie peut donc être exigé.

Cet article définit les caractéristiques minimum des voies privées ou servitudes

Règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et aux ouvertures d'installations classées.</i>	Explications 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>
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. Dans la zone AUB : - pour la desserte de zones industrielles, les bandes de roulement auront une largeur d'au moins 8 m. - pour la desserte de zones commerciales, les bandes de roulement auront une largeur d'au moins 8 m. En cas de voie en impasse, tous les véhicules devront pouvoir faire demi-tour. A cet effet, une placette devra être créée à son extrémité, permettant ainsi les manœuvres et retournements des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères Article AU – 7. Desserte par les réseaux Tout raccordement aux différents réseaux doit être conforme à la réglementation en vigueur. Tous les réseaux devront être ensevelis. 1) <u>Eau</u> : Les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. 2) <u>Assainissement</u> : Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.	de passages qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères. Cette règle vise à éviter les reculs des véhicules, source d'accidents Les règles applicables au raccordement 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. Tous les secteurs urbains sont desservis par le réseau public d'eau potable. 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

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>	Explications 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 telle sorte que l'imperméabilisation soit limitée et que le débit fuite maximal des rejets d'eau de ruissellement soit limité à 3l/s hectare en cas de pluie décennale. Il est strictement interdit de renvoyer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées quand il existe. Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public 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. 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.	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, sous 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 s'y 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 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 Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation 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.

Explications 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 – 9. 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 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 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.

CHABRIS - 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.

Explications des règles

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

SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Article A – 1. Champ d'application territorial

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

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

- les zones A, où, conformément à la loi, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées ;
- les zones Ai, où les constructions agricoles non démontables sont interdites en raison du caractère inondable de la zone.

Le code de l'urbanisme limite strictement la constructibilité dans les zones agricoles. Le PLU de CHABRIS autorise l'ensemble des constructions et aménagement acceptés par la 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>	Explications des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 2 : 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 ; - Les box ainsi que les abris pour animaux pourront être autorisés. Dans les zones Ai : - seules les constructions démontables nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées - l' extraction de granulats dans le lit majeur du Cher est interdit - la création de mares ou d'exhaussement de terrains est interdit 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 avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 2) 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	Conformément à la loi La zone Ai est une zone où seules les constructions démontables nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, parce qu'elle est située dans une zone inondable du Cher et du Fouzon. Compatible au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Conformément à la loi Cette disposition, rendu possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieure de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur maison. Pour permettre aux exploitants d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté

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>	Explications 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>
de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	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.
SECTION 3 : REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	
Article A – 4. Hauteur des constructions Les extensions des bâtiments d'habitation prévues 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 prévues au 3) de l'article A-3 ne pourront pas excéder la hauteur supérieure du bâtiment d'habitation.	Garder une certaine uniformité dans l'ensemble des constructions
Article A – 5. Emprise au sol des constructions Les extensions des bâtiments d'habitation prévues au 3) de l'article A-3 pourront avoir une emprise au sol entre 20m² et 100m² sans excéder 25% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU. Les annexes des bâtiments d'habitation prévues au 3) de l'article A-3 pourront avoir une emprise au sol maximum de 40m².	Cet article ne s'applique qu'aux annexes et extensions des maisons d'habitation situées à l'intérieur 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 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. Les limites retenues (entre 20 et 100 m²) visent à éviter, comme l'exige la 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>	Explications des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 4 : REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE Article A – 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°4 et 25 - les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10 m de l'axe des Routes Départementales n°4 et 25. 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 aveugle et d'au moins 2 m avec fenêtre.	une densification excessive des constructions en secteur agricole. 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 prévues 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 <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>	Explications 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 A – 8. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière 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 annexes ne pourront s'implanter à plus de 20m du bâtiment principal Article A – 9. Implantation des constructions 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 100 m par rapport aux zones U, AU et les zones Nih du plan de zonage. (se référer au plan graphique)	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 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.

CHABRIS - 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.

Explications 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 et forestières (zones N, Nii et Nih) du PLU.

La zone N correspond :

- à la vallée du *Cher* et du *Fouzon*, et aux espaces forestiers du territoire communal à préserver. Elle est concernée par bon nombre de réservoir de biodiversité (boisements de feuillus, boisements alluviaux, milieux humides et plans d'eau, aquatique, milieux prairiaux et pelouse calcicoles).
- aux secteurs non cultivés situés en dehors de ces espaces plus remarquables

La zone Ni est une zone où seules les constructions démontables nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées, soit parce qu'elle est située dans une zone inondable du *Cher* ou du *Fouzon* (Nii), soit parce qu'elle constitue des espaces naturels, mais qui sont susceptibles, à l'occasion d'une révision du PLU, d'être transformée en zone U ou AU lorsque l'ensemble des zones constructibles délimitées par le PLU auront été remplies (Nih). L'interdiction de construire a alors pour objectif de préserver une éventuelle urbanisation ultérieure lors de la prochaine révision du PLU.

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>	Explications des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 2 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES Article N– 2. Occupations du sol interdites Dans les zones N : - toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, cheminement piétonnier et cyclable et sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public. Dans les zones Nii et Nih : -seules les constructions démontables nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées, - l' extraction de ganulats dans le lit majeur du Cher est interdit - la création de mares ou d'exhaussement de terrains est interdit 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 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. 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	Préservation de l'espace naturel conforme à la législation Application de la loi Préservation de l'espace naturel conforme à la législation Application de la loi Permet d'implanter des activités tout en respectant le caractère naturel des espaces Conformément à la loi Cette disposition, rendue possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieure de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur

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>	Explications 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 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 compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	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.
SECTION 3 : REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES	
Article N – 4. Hauteur des constructions Les extensions des bâtiments d'habitation prévues 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 prévues au 3) de l'article N-3 ne pourront pas excéder la hauteur supérieure du bâtiment d'habitation.	Permet de garder une vue d'ensemble respectant une certaine uniformité
Article N – 5. Emprise au sol des constructions Les extensions des bâtiments d'habitation prévues au 3) de l'article N-3 pourront avoir une emprise au sol entre 20m² et 100m² sans excéder 25% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.	Cet article ne s'applique qu'aux annexes et extensions des maisons d'habitation situées à l'intérieur de la zone naturelle et construite avant l'approbation du PLU.
Les annexes des bâtiments d'habitation prévues au 3) de l'article N-3 pourront avoir une emprise au sol maximum de 40 m²	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 <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>	Explications des règles <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont valeur de rapport de présentation. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement. Elles ne sont pas opposables.</i>
SECTION 4 : REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DE LA ZONE Article N – 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°4 et 25 - les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10 m de l'axe des Routes Départementales n°4 et 25. 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 aveugle et d'au moins 2 m avec fenêtre. Article N – 8. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière Les extensions et les annexes prévues au 3) de l'article N-3 ne pourront pas	Les limites retenues (entre 20 et 100 m²) visent à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur naturel. 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 prévues 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. Conforme à la 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>	Explications 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>
s'implanter sur une partie de l'unité foncière destinée à l'agriculture. Les annexes ne pourront pas s'implanter à plus de 20 m du bâtiment principal Article N – 9. Implantation des constructions 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 100 m par rapport aux zones U, AU et les zones Nih du plan de zonage. (se référer au plan graphique)	L'activité agricole doit être préservée. La qualité paysagère du site doit être préservée. 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 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