

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



LEVROUX- 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, Upa, Upb, Uj, Uba et Ubb) du PLU.

Le PLU distingue plusieurs type de zones, que l'on peut répartir en deux grandes catégories :

- le bourg et les hameaux, qui accueillent les logements et les jardins ainsi que les activités qui ne génèrent pas de nuisance. Ces zones sont au nombre de quatre :
 - la **zone Ua**, qui correspond à la majeure partie des secteurs constructibles ;
 - la **zone Upa**, secteur patrimonial majeur, qui correspond au cœur du bourg en reprenant en grande partie le périmètre de l'ancienne enceinte fortifiée. Ce quartier médiéval renferme trois édifices remarquables classés au titre des Monuments Historiques. Il nécessite qu'on le protège et le valorise tout en permettant la rénovation urbaine des îlots dégradés. Une étude

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.

architecturale plus approfondie, en liaison avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, permettra à la commune de se doter d'outils pour revitaliser le tissu urbain ancien. Ces nouvelles règles seront intégrées dans le PLU par une modification ultérieure, de façon à ne pas compromettre le respect des délais imposés par la loi pour l'adoption du PLU ;

- la **zone Upb**, secteur patrimonial secondaire, qui correspond au faubourg qui s'est développé vers le Sud, jusqu'au carrefour de la route de Brion. Ce quartier ancien est composé d'un tissu homogène de maisons de ville accolées et d'ateliers renfermant des jardins en cœur d'îlots. Constitué de bâtis anciens construits avec des matériaux traditionnels, il nécessite d'être protégé et valorisé pour ses qualités intrinsèques et ne pas être banalisé comme les quartiers périphérique.

- La **zone Uj**, correspondant aux jardins familiaux, typiques de Levroux.

- Les secteurs d'activités :

- La **zone Uba**, qui correspond au secteur des mégisseries et à la zone d'activité de la route de Châteauroux, où la hauteur des constructions est limitée pour s'inscrire dans le volume traditionnel de la commune et pour protéger les vues sur la collégiale ;

- La **zone Ubb**, à Bel air, où des hauteurs plus importantes sont admises.

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 U – 2. Occupations du sol interdites

Dans les **zones Ua, Upa et Upb** sont interdites les constructions incompatibles avec la proximité des habitations.

Dans les **zones Uj** : tous les bâtiments sont interdits hormis les serres, châssis et les constructions légères destinées à entreposer le matériel de jardinage inférieurs ou égales à 15m².

Dans les **zones Uba et Ubb**, sont interdites les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de gardiennage incorporés au bâtiment d'activité.

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

Cette règle vise à protéger les jardins.

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 »

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

Règles

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

Explication des règles

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

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

Dans les **zones Ua, Upb**, 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.

peuvent s'installer, ce qui implique qu'on n'y autorise pas les logements.

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

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

Article U – 4. Hauteur des constructions

Dans les **zones Upa et Upb**, sauf disposition contraire figurant dans le document graphique, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas excéder 9 mètres.

Ces règles visent à maintenir l'aspect général de la commune, dont les constructions ne sont pas excessivement hautes, tout en permettant aux propriétaires de maisons basses qui le souhaiteraient d'ajouter un étage à leur maison.

Dans les **zones Ua et Uba**, sauf disposition contraire figurant dans le document graphique, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas excéder 12 mètres.

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.

La **zone Uba au lieudit « La Muguette »** la hauteur maximum des constructions, mesurée au faîtage ne pourra excéder 10m.

Dans la **zone Uj**, sauf disposition contraire figurant dans le document graphique, la hauteur maximum des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne pourra excéder 3 m.

Dans les cônes de vue délimités sur le plan graphique, les constructions, aménagements, ou plantations ne devront pas occulter la vue sur les Monuments Historiques. Le niveau de perception sera situé à hauteur d'homme à partir de l'espace public suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue.

Article U – 5. Aspect extérieur des constructions

Dans les **zones Upa et Upb**, les règles générales suivantes sont applicables, sous réserve des dispositions particulières reportées sur le document graphique.

Explication des règles

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

Sur cette zone la hauteur est limitée pour respecter la vue de la Collégiale à partir de la Route de Bouges-le-Château, et que les constructions nouvelles respectent le gabarit d'ensemble de ce secteur, vu depuis cette route.

Pas de règles de hauteur dans la zone d'activité de Bel-Air (zone Ubb) compte-tenu de la nature des constructions qui pourraient être implantées (silos,...)

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

Cette règle vise à éviter que des constructions trop élevées, situées dans les cônes de vue de la collégiale, viennent masquer la vision de celle-ci.

Les règles générales définies par cet article, pour le cœur de ville, visent à préserver l'aspect général des constructions. Elles pourront être complétées par des dispositions particulières tenant plus compte de la réalité de chaque construction, par l'étude prévue qui fera l'objet d'une

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.

Pierres de taille :

Sur les bâtiments anciens, les pierres de taille destinées à être apparentes seront préservées, restaurées ou remplacées par des pierres de teinte comparable. Leur nettoyage ne doit pas porter atteinte au matériau et respecter son état de surface. Le bouchage d'éclats de pierre sera réalisé avec un mortier de teinte comparable. Les ragréages sont proscrits.

Enduits :

Les enduits, d'aspect gratté, brossé ou grésé, auront un ton beige sable couleur des enduits traditionnels anciens de la localité.
La coloration des façades doit résulter de la coloration naturelle de l'enduit.

Sur les bâtiments anciens, les enduits devront être exécutés au nu des pierres ou briques. Concernant les encadrements de baies ou les chaînes d'anges ou les bandeaux, ces éléments seront conservés et non peints, ou s'ils l'ont été la pierre redeviendra apparente.

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.

modification du PLU.

Cet article ne s'applique que dans le centre ville (zones Upa et Upb), le PLU laissant plus de liberté aux constructions situées dans le reste de la zone urbaine.

L'identité architecturale de Levroux est marquée par le grès jaune local qui a fourni les matériaux de nombreuses bâtisses du centre historique, même si le calcaire est aussi très présent.

Le PLU, dans le cœur historique, protège les pierres de taille apparentes.

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

Cet article vise à préserver l'unité architecturale du cœur historique de la commune.

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 :

- fenêtres et volets : gamme de gris clairs, tels gris soie, gris agate, gris lumière, blanc gris, blanc papyrus.

- portes d'entrée : gamme de rouge, brun et vert foncés, tels rouge vin, rouge noir, rouge brun, brun rouge, brun châtaigne, olive brun, vert brun et vert bouteille.

Ouvertures :

Sur les bâtiments anciens, les nouvelles ouvertures sont autorisées, à condition de respecter l'ordonnancement général des ouvertures existantes de la façade de l'édifice. Les appuis de fenêtres auront le même profil que les appuis existants.

Les fenêtres, ainsi que les carreaux qui les composent, seront plus hautes que larges. Le vitrage en miroir ainsi que tout matériau réfléchissant est proscrit.

Les portes de granges en bois seront conservées, restaurées ou reproduites à l'identique.

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.

Cet article définit un ensemble de nuances autorisées pour la peinture des menuiseries, pour éviter les incertitudes auxquelles peuvent être confrontées les personnes qui demandent un permis de construire.

Historiquement, des teintes soutenues conviennent au bâti d'avant le XIXe siècle, tandis que des teintes plus claires sont à privilégier pour le bâti du XIXe et début XXe siècle.

Cette gamme de nuances tient compte des couleurs qui ont été traditionnellement utilisées dans le passé, en fonction de l'époque de construction du bâtiments. Mais elle s'applique aussi aux bâtiments neufs.

Pour les bâtiments anciens, cet article vise à ce que les nouvelles fenêtres, sans obligatoirement copier l'ancien, respectent l'organisation générale du bâtiment (niveau, proportions et hauteurs des fenêtres, emplacement de la fenêtre nouvelle par rapport aux autres).

Les portes de granges, comme les portes cochères (voir plus loin), qui sont typiques du bourg sont protégées.

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 portes à vantaux métalliques sont autorisées uniquement pour des locaux commerciaux et devront être pleins et de teinte foncée.

Ferronneries :

Les ferronneries : grille, garde-corps doivent être peints dans une même couleur sombre, satinée ou mate.

Devantures commerciales :

Les façades commerciales ne doivent pas masquer les éléments architecturaux intéressants du bâti : piliers, corniches, arcs, décors, etc.
Si un même commerce occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture devra être clairement différenciée pour chaque immeuble.

Toitures :

La pente des toitures sera supérieure ou égal à 45°.
Les coyaux et débords de toiture seront conservés et non diminués.
Les toitures doivent conserver l'aspect traditionnel de petites tuiles plates de terre cuite ou d'ardoises.

Le faîtage sera en zinc pour les couvertures en ardoises, et pour celles en tuiles réalisées en tuiles demi-rondes avec embarrures et crêtes au mortier de teinte beige sable.

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 entend ne pas pénaliser le commerce en centre ville.

Les ferronneries doivent respecter les couleurs traditionnelles.

Le commerce est facilité. Mais, lorsqu'un commerce est situé dans un bâtiment ancien remarquable, son aménagement doit respecter l'architecture de ce bâtiment.

Cet article vise à préserver la forme et l'aspect des toits du centre, qui sont tout à fait typiques de l'architecture de la commune.

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 dauphins des gouttières seront peints dans le ton de la façade. Lorsque plusieurs lucarnes passantes impliquent une multiplication des descentes ou un passage coupant la lucarne, la solution la moins inesthétique pourra être imposée.

Les rives seront traitées à tuiles ou ardoises en débord scellées au mortier de teinte beige sable.

Les tuiles à rabat et les bardages métalliques sont proscrits.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées et restaurées.

Les souches nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions des souches anciennes locales.

Les lucarnes sont conservées et restaurées dans leur style d'origine (gabarits, matériaux). En cas de création de nouvelles lucarnes, celles-ci devront respecter la typologie générale des lucarnes traditionnelles. La dimension des baies sera plus réduite que celle des fenêtres inférieures.

Les chiens assis et les « skydome » (hublots ou lanterneaux de plafond) sont proscrits.

Les fenêtres de toit sont autorisées à raison de deux éléments par pan de toiture maximum, implantées dans le tiers inférieur du versant à compter de l'égout de toit. Les châssis seront de type encastré pour ne former aucune saillie, de préférence à meneau central type tabatière, de dimensions verticales n'excédant pas 98 cm x 78 cm et axés sur les ouvertures du niveau inférieur.

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.

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 volets roulants en débord des châssis sont proscrits. Les stores seront posés à l'intérieur et de teinte identique au matériau de couverture.

Les verrières pourront être autorisées en fonction de leur compatibilité avec l'architecture de l'immeuble. Elles devront se distinguer des châssis de toit par leur format, conçues comme des pans à part entière de la couverture, positionnées le long du faîtage, le long de l'égout, ou de l'égout au faîtage.

Clôtures :

Les clôtures implantées à l'alignement en limite des voies et emprises publiques auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Les murs et les murets seront recouverts d'enduits d'aspects et de tonalités proches des enduits traditionnels locaux.

Les murets seront surmontés d'une grille en ferronnerie simple à barreaudage droit de hauteur toujours constante, doublée ou pas à l'arrière d'un festonnage métallique de même couleur.

Les portes cochères en bois seront conservées, restaurées ou reproduites à l'identique.

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

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.

Dans le cœur de ville, il est nécessaire que les clôtures respectent le caractère urbain du quartier, et ne remettent pas en cause les portes cochères qui participent de l'unité architecturale et du charme de la commune.

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

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.

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.

Les boîtes aux lettres seront placées à l'intérieur des constructions.

Les dispositifs de communication et de surveillance ne pourront être implantés que s'ils ne mettent pas en cause la qualité architecturale de la façade.

Les coffrets de branchement, de coupure et détente seront encastrés dans la maçonnerie ou en sol afin de ne pas dénaturer une façade remarquable.

Les postes de transformation électrique et les armoires de télécommunications de dimensions imposantes seront de préférence souterrains, ou accolés au bâti existant. Dans ce cas, ils seront en maçonnerie enduite, dotés d'une porte en bois peint, et couverts d'un toit ou par une

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.

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

Règles

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

terrasse selon le contexte architectural.

Les pavages anciens seront préservés et remplacés si besoin par des pierres de nature identique.

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

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

1) Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

2) Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.

Celles-ci doivent avoir une largeur minimale de 4,50 mètres lorsqu'elles desservent plus de trois constructions d'habitations ou plus ou a une longueur supérieure à quinze mètres.

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.

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.

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

Cet article définit les caractéristiques minimum des voies privées ou servitudes de passages qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Règles

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

Explication des règles

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

Article U – 7. Desserte par les réseaux

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

Lors d'opération nouvelle nécessitant de nouveaux réseaux, ceux-ci devront être ensevelis.

1) Eau potable :

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

2) Assainissement :

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

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.

L'enfouissement des réseaux pour acquérir une esthétique paysagère du bourg n'est applicable que sur les opérations nouvelles du fait des réseaux déjà existants en zone urbaine.

Tous les secteurs urbains sont desservis par le réseau public d'eau potable.

Les projets d'aménagement et de construction devront être également attentifs à respecter les servitudes de protection des captages actuellement en cours d'élaboration.

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

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.

3) Eaux pluviales :

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

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

Les eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public

4) Numérique :

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

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).

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).

Règles

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

Explication des règles

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

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

Sauf lorsqu'une règle différente figure sur le document graphique, les bâtiments doivent être à l'alignement du domaine public ou avec un recul d'au moins un mètre.

Hors agglomération (panneaux EB10) et lieudits (panneaux E31) :

- les constructions d'habitation devront être implantées à un minimum de 15m de l'axe des Routes Départementales n°8 et 926.

- les autres bâtiments devront être implantés à un minimum 10m de l'axe des Routes Départementales n°8 et 926.

- les constructions ou installations devront être implantées à un minimum de 75m de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale n°956, à l'exception :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières

- bâtiments d'exploitation agricoles

- réseaux d'intérêt public.

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

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

Toutefois, notamment pour le cœur de ville, il se réserve la possibilité de définir, sur le plan, des règles plus précises d'implantations pour éviter la discontinuité des constructions et maintenir une cohérence dans l'alignement.(voir le document graphique)

La route départementale n°956 étant classée "route à grande circulation", l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique en plus du 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.

Route de Valençay, au lieudit « Les Vignes du Château », côté butte, les constructions de toutes natures doivent respecter un recul de 20m par rapport à l'axe de la RD n° 956, lorsqu'elles sont situées à l'intérieur des panneaux d'agglomération et 35m lorsqu'elles sont situées hors agglomération.

Article U – 9. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Explication des règles

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

Le recul imposé au « Vigne du Château », est destiné à préserver la possibilité de réaliser une contre-allée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée ou communale, sans que la localisation exacte de la contre-allée soit encore définie.

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

LEVROUX-REGLEMENT

Zone AU

Zone de la commune, à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Règles

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

Explication des règles

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

SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Article AU – 1. Champ d'application territorial

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

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

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

Leur règlement reprend les règles applicables dans la zone Ua.

Les zones AU seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure des besoins et de la réalisation de la viabilisation, dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone. Leur densité devra tendre vers 10 à 15 logements par hectare.

Dans les zones Au couverte par une orientation d'aménagement et de programmation leur aménagement devra être compatible avec celle-ci.

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 AU – 2. Occupations du sol interdites

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

Les zones AU seront ouvertes à l'urbanisation, dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone.

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

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

Cette règle répond à des objectifs d'hygiène et de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, tout en interdisant pas ceux des commerces et des services de proximités 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

Dans la zone AU, sauf disposition contraire figurant dans le document graphique, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas excéder 12 mètres.

Dans les cônes de vue délimités sur le plan graphique, les constructions, aménagements, ou plantations ne devront pas occulter la vue sur les monuments historiques. Le niveau de perception sera situé à hauteur d'homme à partir de l'espace public suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue

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

Article AU – 5. Desserte par les voies publiques ou privées.

1) Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation devra être interdit.

Explication des règles

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

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

Cette règle vise à éviter que des constructions trop élevées, situées dans les cônes de vue de la collégiale, viennent masquer la vision de celle-ci.

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.

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) Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir un accès sur la voie publique, soit directement soit par le biais d'une voie privée ou d'une servitude de passage.

Celles-ci doivent avoir une largeur minimale de 4,50 mètres lorsqu'elles desservent plus de trois constructions d'habitations ou plus ou a une longueur supérieure à quinze mètres.

En cas de voie en impasse, une placette de retournement devra être créée à son extrémité permettant les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Article AU – 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) Eau potable :

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

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.

Cet article définit les caractéristiques minimum des voies privées ou servitudes de passages qui desservent les terrains constructibles, de façon à assurer le passage des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées.

Les projets d'aménagement et de construction devront être également attentifs à respecter les servitudes de protection des captages actuellement en cours d'élaboration.

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.

3) Eaux pluviales :

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

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 existantes au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du code de la santé publique).

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

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 eaux industrielles doivent être traitées avant rejet dans le réseau public

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

3) Numérique :

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

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

Sauf lorsqu'une règle différente figure sur le document graphique, les bâtiments doivent être à l'alignement du domaine public ou avec un recul d'au moins un mètre.

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

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

Explication des règles

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

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

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

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

Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, lorsque la construction n'est pas implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre pour permettre l'entretien.

Règles

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

Explication des règles

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

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

LEVROUX- REGLEMENT

Zone A

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

Règles

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

Explication des règles

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

SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Article A – 1. Champ d'application territorial

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

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

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

Le Code de l'Urbanisme limite strictement la constructibilité dans les zones agricoles. Le PLU de Levroux 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

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

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

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ainsi que les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dans la partie de la zone située entre les routes de Villegongis et Francillon, les éoliennes sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces

Conforme à la législation

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

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.

naturels et des paysages.

- 1) Le logement de l'exploitant agricole est autorisé dès lors que la présence de l'exploitant est nécessaire à l'exploitation.
- 2) Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 3) Les bâtiments dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Conforme à la loi.

Cette disposition, rendue possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur maison.

Pour permettre aux exploitants d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture pour y faire un gîte rural, ou pour permettre aux anciens exploitants de rester chez eux et éventuellement à leurs héritiers de louer ou vendre en bâtiments d'habitations. La loi prévoit que la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie par le PLU.

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 A – 4. Hauteur des constructions

Dans les cônes de vue délimités sur le plan graphique, les constructions, aménagements, ou plantations ne devront pas occulter la vue sur les Monuments Historiques. Le niveau de perception sera situé à hauteur d'homme à partir de l'espace public suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue.

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

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

Article A – 5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitations prévues au 2) de l'article A-3 ne peut excéder 25% de l'emprise au sol du bâtiment principal d'habitations existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m².

Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des

Explication des règles

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

Préserver la vue sur la collégiale.

Garder une certaine uniformité dans l'ensemble des constructions.

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.

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.

annexes est de 15 m².

L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitations prévues au 2) de l'article A-3 ne peut excéder 25% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m².

Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des extensions est de 15 m².

Article A – 6. Surface de plancher des constructions

La surface de plancher des extensions des bâtiments d'habitations prévue au 2) de l'article A-3 ne peut excéder 25% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m².

Toutefois, lorsque la surface de plancher du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des extensions est de 15 m².

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.

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 15 et 100 m²) visent à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur agricole.

Comme l'article précédent, cet article ne s'applique qu'aux 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 de leurs annexes.

La limite fixée pour la surface de plancher des extensions est la même que celle qui a été prévue pour l'emprise au sol. Il n'a pas été fixé de limite spécifique de surface aux annexes, qui sont la plupart du temps de plain-pied, comme les garages, ou ne sont pas constitutives de surface de plancher, comme les piscines.

Règles

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

Les bâtiments doivent être à l'alignement du domaine public ou avec un recul d'au moins un mètre.

Hors agglomération (panneaux EB10) et lieudits (panneaux E31) :

-les constructions d'habitation devront être implantées à un minimum de 15 m de l'axe des Routes Départementales n°8 et 926.

- les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10 m de l'axe des Routes Départementales n°8 et 926.

- les constructions ou installations devront être implantées à un minimum de 75m de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale n°956, à l'exception :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- bâtiments d'exploitation agricoles
- réseaux d'intérêt public.

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

En dehors des agglomérations, le PLU reprend les obligations de recul par rapport aux routes départementales prévus par le schéma directeur routier du département.

La route départementale n°956 étant classée "route à grande circulation", l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique en plus du 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.

Explication des règles

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

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

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

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.

Article A – 9. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière

Les extensions et les annexes prévues au 2) de l'article A-3 ne pourront s'implanter sur une partie de l'unité foncière destinée à l'agriculture.
Les annexes ne pourront s'implanter à plus de 20 m du bâtiment principal.

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

Article A – 10. Implantation des bâtiments par rapport aux limites de zones

Les installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'au moins 100 m par rapport aux limites de zones Ua, AU et Ai du plan de zonage.
Cette limite de 100 m est reportée sur les documents graphiques.

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.

LEVROUX- REGLEMENT

Zone N

Zone naturelle et forestière de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Règles

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

Explication des règles

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

SECTION 1 : REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Article N – 1. Champ d'application territorial

Le présent règlement est applicable dans les zones naturelles et forestières (zones N et Nphv) du PLU.

Les zones N sont essentiellement les zones boisées et les secteurs qui correspondent à des corridors écologiques à protéger.
Les zones Nphv autorisent l'implantation de panneaux photovoltaïques, de fermes photovoltaïques et leur installation.

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, ainsi que les box et abris pour animaux, aménagement et constructions légères ne permettant ni logement, ni hébergement et nécessaires à l'activité de loisirs, cheminement piétonnier et cyclable et sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public.

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.

Dans les zones Nphv, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des panneaux photovoltaïques et des installations nécessaires à une ferme photovoltaïque.

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

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

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

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

3) Les bâtiments dont la liste figure en annexe peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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.

Zones consacrées au photovoltaïque.

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

Conforme à la loi.

Cette disposition, rendue possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone agricole, de construire une annexe (garage, piscine etc.) ou d'agrandir leur maison.

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

Règles

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

Explication des règles

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

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

Article N – 4. Hauteur des constructions

Dans les cônes de vue délimités sur le plan graphique, les constructions, aménagements, ou plantations ne devront pas occulter la vue sur les Monuments Historiques. Le niveau de perception sera situé à hauteur d'homme à partir de l'espace public suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue

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

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

Article N – 5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitations prévue au 2) de l'article N-3 ne peut excéder 25% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m².

Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date

d'un changement de destination doit être établie par le PLU.

Préserver la vue sur la collégiale.

Permet de garder une vue d'ensemble respectant une certaine uniformité.

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 de leurs annexes.

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.

d'approbation du PLU est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des annexes est de 15 m².

L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitations prévue au 2) de l'article N-3 ne peut excéder 25% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m².

Toutefois, lorsque l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des extensions est de 15 m².

Article N – 6. Surface de plancher des constructions

La surface de plancher des extensions des bâtiments d'habitations prévue au 2) de l'article N-3 ne peut excéder 25% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m².

Toutefois, lorsque la surface de plancher du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU est inférieure à 60 m², la limite de l'emprise au sol des extensions est de 15 m².

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.

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 15 et 100 m²) visent à éviter, comme l'exige la loi, une densification excessive des constructions en secteur agricole.

Comme l'article précédent, cet article ne s'applique qu'aux 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 de leurs annexes.

La limite fixée pour la surface de plancher des extensions est la même que celle qui a été prévue pour l'emprise au sol. Il n'a pas été fixé de limite spécifique de surface aux annexes, qui sont la plupart du temps de plain-pied, comme les garages, ou ne sont pas constitutives de surface de plancher, comme les piscines.

Règles

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

Les bâtiments doivent être à l'alignement du domaine public ou avec un recul d'au moins un mètre.

Hors agglomération (panneaux EB10) et lieudits (panneaux E31) :

- les constructions d'habitations devront être implantées à un minimum de 15 m de l'axe de la Route Départementale n° 926.
- les autres bâtiments devront être implantés à un minimum de 10 m de l'axe de la Route Départementale n° 926.
- les constructions ou installations devront être implantées à un minimum de 75m de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale n°956, à l'exception :
 - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
 - services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - bâtiments d'exploitation agricoles
 - réseaux d'intérêt public.

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.

La route départementale n°956 étant classée "route à grande circulation", l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique en plus du 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.

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

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

Article N – 9. Implantation des constructions par rapport à l'unité foncière

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

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

Article N – 10. Implantation des bâtiments par rapport aux limites de zones

Sauf lorsqu'une règle différente figure sur le document graphique, 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 limites de zones Ua, AU et Ai du plan de zonage.

Explication des règles

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

Le PLU laisse une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites avec les terrains contigus. Toutefois, lorsque la construction n'est pas implantée en limite de terrain, elle doit être reculée d'au moins un mètre pour permettre l'entretien.

Conforme à la loi.

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