

Département de L'Indre-et-Loire

ADUC 

LEMERE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

PLU arrêté le

PLU approuvé le

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Municipal du
approuvant le PLU

Le Maire

Agence de Développement
et d'Urbanisme du Chinonais
6 Quai Charles VII
37500 CHINON
Tel: 02 47 93 83 83
Fax 02 47 98 47 01
accueil@aduc.fr
www.aduc.fr

Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole

Zone A

Sous zone Ap

Titre I	Dispositions générales
Article 1	Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol
Article 3	Division du territoire en zones
Article 4	Adaptations mineures

Titre II	Dispositions applicables aux zones urbaines
	Zone UA
	Zone UB
	Zone UC

Titre III	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
	Zone 1AU
	Zone 2AU

Titre IV	Dispositions applicables à la zone agricole
----------	---



Zone A & Sous zone Ap

Titre V	Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières
	Zone N

Zone A

Secteur à vocation agricole

(Rappels réglementaires dans les dispositions générales)

Caractère de la zone

La zone A regroupe des espaces non équipés qu'il convient de protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Cela concerne majoritairement des terres dédiées aux cultures céréalières, puis quelques vignes répertoriées en Appellation d'Origine Contrôlée Touraine et des petites entités boisées.

Le secteur A est présent sur la majeure partie de la commune.

La zone A comprend un sous-secteur Ap permettant le maintien de l'activité agricole tout en y interdisant l'implantation de bâtiments de toute nature.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle de Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2.

En sous-secteur Ap, la construction de bâtiments de toute nature (habitation, siège d'exploitation agricole, bâtiments agricoles...).

Il convient de rappeler que :

Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération visibles depuis la voie publique ne sont pas autorisés.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Expression de la règle de Les constructions et installations agricoles ou liées à une activité agricole et leurs annexes.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au bon développement de l'exploitation agricole. En cas de création d'une exploitation agricole, la construction de l'habitation sera autorisée après celles des bâtiments d'exploitation.

Les annexes (garages, abris de jardin, piscine...) non liées à une activité agricole et d'une distance inférieure à 50 mètres de l'habitation principale sur une propriété.

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre sur la même emprise au sol.

Les aires de stationnement liées aux activités agricoles.

Les affouillements et exhaussements du sol, liés à l'agriculture ou aux équipements publics et fouilles archéologiques.

Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celle-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCÈS ET VOIRIE

Expression de la règle Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.1 Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manoeuvre dangereuse.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les nouveaux accès sur la RD 749 seront interdits sauf raisons techniques et après avis du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions

projetées,

- Aux besoins de circulation du secteur,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

Expression de la
règle

4.1 *Eau potable*

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 *Eaux usées*

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation sera conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3 *Eaux pluviales*

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales devront s'infiltrer sur la parcelle.

4.4 *Électricité, téléphone, gaz*

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 *Antennes et antennes paraboliques*

Les antennes destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Expression de la règle En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle Les constructions doivent être édifiées :

- À une distance de 5 mètres minimum des dites limites.
- Éventuellement, à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue quand il s'agit d'assurer un raccordement avec des constructions existantes.

Pour une reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée dans la mesure où cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle Les activités agricoles et les abris pour animaux doivent être édifiés :

- À une distance de 5 mètres minimum des dites limites.
- Éventuellement, en limites séparatives quand il s'agit d'assurer un raccordement avec des constructions existantes.
- À une distance de 50 mètres lorsqu'il y a des animaux (conformément au règlement sanitaire départemental).

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être édifiées :

- À une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faitage, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Expression de la règle L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment.

Expression de la règle Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne devra pas dépasser :

- Un rez-de-chaussée + deux niveaux (R+2 ou R+1+combles)

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale ne devra pas dépasser :

- 15 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions autorisées, la hauteur maximale autorisée est de :

- 9 mètres au faîtage

Pour les annexes autorisées, la hauteur maximale autorisée est de :

- 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 *Aspect général*

L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées. Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

Les constructions traditionnelles et leur modénature (soubassement, bandeau, corniche, appuis de fenêtre, appareillage...) ou les constructions présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

La couleur « blanc pur » et les couleurs vives sont interdites.

11.2 *Niveau d'implantation*

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et

ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et d'adaptation, s'intégrant dans l'environnement.

11.3 Les toitures

11.3.1-Les pentes

Expression de la règle Les toitures comportant deux pans utiliseront une inclinaison comprise entre 30 et 50°.

Pour les constructions à usage d'habitation, dans le cas de toiture-terrasse, un usage de la terrasse ou sa végétalisation seront préconisés.

Exception Les bâtiments d'activités agricoles ou équipements publics, les annexes, appentis, vérandas pourront utiliser une inclinaison minimum de 30°.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

11.3.2-Les matériaux de couverture

Expression de la règle La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Les chevrons ne dépasseront pas des toits et seront recouverts.

Le débord de toiture en pignon sera limité à l'épaisseur d'un chevron qui sera recouvert par des matériaux en harmonie avec ceux de la couverture.

Les matériaux de toiture sont :

- L'ardoise naturelle rectangulaire.
- L'ardoise artificielle teintée dans la masse, de même aspect et de même format que l'ardoise naturelle.
- La tuile canal longue, plus communément désignée sous le nom de tige de botte.
- La tuile canal à emboîtement
- La tuile plate courante
- Les petites tuiles plates traditionnelles.
- Le zinc et le cuivre sous la condition d'une justification architecturale.
- Les matériaux translucides pour les verrières et les vérandas.
- Les annexes, appentis seront couverts en harmonie avec le bâtiment principal.

- Exception de la règle Dans les périmètres protégés autour des monuments historiques, l'usage de l'ardoise artificielle est interdit.
Pour les bâtiments à usage agricole, sont autorisés : les bacs métalliques, les tôles métalliques ou fibro-ondulé.
- 11.3.3-Lucarnes et châssis de toit
- Expression de la règle Les lucarnes seront conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pans.
Les lucarnes ne doivent pas par leur aspect et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture.
Le matériau qui recouvre les pans de lucarne et les jouées sera en harmonie avec le matériau de la couverture principale.
Les châssis seront encastrés de manière à ne pas saillir de la toiture.
- Expression de la règle 11.3.4-Les cheminées
Les souches anciennes seront restaurées.
Les souches neuves reprendront les proportions des anciennes.
- 11.3.5-Gouttières et descentes d'eaux pluviales
- Expression de la règle Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront placées de façon discrète.
Le zinc est préconisé.
- 11.4 Les Façades**
- Expression de la règle 11.4.1-Aspect général
L'ensemble des façades constituant la construction sera traité avec le même soin. Les couleurs autorisées se rapprocheront de la teinte du tuffeau clair de Touraine.
Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
Les façades des constructions nouvelles seront en harmonie avec celles du voisinage.
Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles.
- Expression de la règle 11.4.2-Les matériaux
L'utilisation du bois est admise dans le cas d'une construction s'harmonisant avec l'environnement paysager et voisin.
L'emploi à nu du béton brut, et béton teinté dans la masse, matériaux métalliques non brillants est autorisé sous condition

- d'une justification architecturale.
- L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings...) n'est pas autorisé.
- Expression de la règle 11.4.3- Les percements et menuiseries
- Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- Les percements nouveaux sur les constructions anciennes seront réalisés dans la mesure où :
- L'équilibre de la façade est respecté.
- Les appuis, linteaux et piédroits sont réalisés avec les matériaux traditionnels.
- La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits de façade ou les teintes des pierres de moellons constituant les façades. Elle devra être homogène sur l'ensemble de la construction. Les couleurs vives sont interdites.
- 11.5 *Les verrières et vérandas*
- Expression de la règle Elles devront être sobres, s'inscrire correctement dans l'environnement et s'harmoniser avec le bâtiment principal.
- 11.6 *Les constructions annexes aux habitations*
- Disposition générale Pour être autorisées, les constructions annexes (garage, abri de jardin...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et dans le respect d'une harmonie avec les matériaux et les couleurs utilisés pour l'habitation principale.
- Expression de la règle Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- Certaines constructions ne sont pas autorisées si par leur forme, leur aspect et leurs matériaux, elles ne sont pas en harmonie avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.
- De ce fait, ne sont pas autorisés :
- o L'usage de plaque ciment comme revêtement de façade.
 - o L'édification de mur de parpaing non enduit.
 - o L'emploi de matériaux de récupération dont l'état général n'est pas satisfaisant.
- 11.7 *Les clôtures*
- Disposition générale Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Expression de la règle Les murs de clôture semi-éboulés seront :
- soit reconstruit à l'identique,

- soit conservée en l'état et doublée par une haie vive composée d'essences locales. Celle-ci pourra être doublée d'un grillage qui sera planté à l'intérieur de la parcelle.

Toutefois, dans le but de procurer à un habitat un éclairage ou une vue intéressante, exceptionnellement, leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

Les clôtures seront réalisées :

- o D'une haie vive composée d'essences locales,
- o D'un simple grillage fixé sur des piquets de bois,
- o D'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

Ne sont pas autorisés :

- o Les enduits à gros grains ou bosselés
- o Les panneaux préfabriqués en béton
- o L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings...).

11.8 *Les énergies renouvelables*

Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement. Ils devront être intégrés prioritairement sur les bâtiments annexes. En cas d'absence d'annexes, ils devront être intégrés dans l'architecture du bâtiment principal.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Disposition générale Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Expression de la règle Pour les constructions nouvelles, il est demandé :

- o 2 places de stationnement par logement créé.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération de défrichement à partir d'un seuil de 5000 m² doit faire l'objet d'une autorisation administrative.

Les étangs existants seront à conserver.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

Tout terrain recevant une construction doit être planté.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.