

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

Elle comprend des sous-secteurs :

- **Ah**, secteur de hameau non constructible. Seul le bâti existant peut évoluer sous conditions
- **Aha**, secteur de hameau constructible au sein de la trame bâtie existante. Il correspond au village de La Québrie.
- **Ay**, secteur d'activités artisanales isolées.

#### ■ Eléments susceptibles d'affecter l'instruction des autorisations du sol

Des parties de cette zone sont situées en zone inondable, en vertu de l'Atlas des zones inondables de la Veude et du Mâble. Elles sont identifiées au plan par une trame particulière. En vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet au sein de cette zone peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Des parties de cette zone sont concernées par un risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à fort. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Des parties de la zone sont concernées par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Des parties de cette zone sont concernées par le périmètre de protection du captage d'eau du Battereau, déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1998.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Sont notamment interdits : les parcs photovoltaïques au sol.

*Pour les zones humides représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, est interdite.*

### ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Sont autorisés au sein de la zone A strictement (hors sous-secteurs)**

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement ultérieur de la zone.

La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone.

La construction, restauration et extension de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les locaux destinés à la vente ou à la transformation de produits de la ferme, à la condition qu'ils soient implantés à une distance maximale de 100 mètres comptés à partir du bâtiment le plus proche constitutif de l'activité

La construction, restauration et extension du logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, à la condition qu'il soit implanté à une distance maximale de 100 mètres comptés à partir du bâtiment le plus proche constitutif de l'activité ou d'un bâtiment isolé lié à l'activité nécessitant une présence sur place.

La construction, la restauration et l'extension d'annexes (telles que garages, remises, abri) du logement de fonction de l'exploitant, à la condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de ce logement de fonction auxquelles elles se raccordent, et que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> sur un niveau.

Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants dans le but de les destiner au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou à des annexes d'un tel logement existant,

Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

Les piscines.

### **Dispositions particulières au secteur Ah**

Sont autorisées:

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement ultérieur de la zone.

La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone.

L'aménagement, la remise en état et l'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions d'habitation existantes dans la mesure où :

- l'extension en neuf n'excède pas 30 % de la surface au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.,
- l'extension ainsi créée n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné,
- le terrain permet la réalisation d'un système d'assainissement non collectif répondant à la destination du projet.

La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> sur un niveau,

Pour les constructions identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, le changement de destination à vocation d'habitat, de tourisme et loisirs ou d'artisanat d'art, dès lors que :

- les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité.

- ce changement de destination respecte l'architecture du bâtiment et contribue à sa mise en valeur,
- il ne génère aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole,
- que leur emprise au sol soit supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.
- que le terrain permette la réalisation d'un système d'assainissement non collectif répondant à la destination du projet.

Le changement de destination de bâtiments existants pour usage agricole (type hangar, bâtiments de stockage, ...) ou à destination de locaux pour la vente ou à la transformation de produits issus de l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas présenter de risques pour le voisinage et de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitat (bruit, odeur...)

Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

Les piscines

#### **Dispositions particulières au secteur Aha**

Sont autorisées:

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées pour le secteur Ah

Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

#### **Dispositions particulières au secteur Ay**

Sont autorisées:

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement ultérieur de la zone.

La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone.

La construction, restauration et extension de bâtiments liés et nécessaires à l'activité existante.

Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

Les piscines

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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 sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Assainissement et eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales, dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### 4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée au moins à :

- 10 mètres de l'alignement de la RD 749,
- 4 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Les piscines ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

#### **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance de 2 mètres minimum de la limite séparative.

Cette distance peut être réduite à 1 mètre minimum pour les annexes non ouvertes en limite séparative.

##### **Cas particulier des bâtiments d'exploitation agricole:**

L'implantation se fera:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve que des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans tous les cas, les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) seront respectées.

Les piscines ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

#### **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

### **Dispositions particulières applicables au secteur Ah:**

L'emprise au sol des extensions autorisées est limitée à 30% de la surface au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.

### **Dispositions particulières applicables au secteur Aha:**

L'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 60% de la surface de la parcelle.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures (modèle RdC + 1 étage + combles).

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension ou de changement de destination d'un bâtiment existant, excédant déjà cette hauteur, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

La hauteur des constructions et installations agricoles n'est pas réglementée.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### **11.1 Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel: à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute architecture inspirée d'un style étranger à la région est interdite.

Les constructions et ouvrages de qualité existants doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.

Les éléments de petit patrimoine repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont à préserver. Ils sont soumis à un permis de démolir au titre de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

### **11.2 Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local (pente de 10% maximum).

**A- POUR LES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE,  
HORS BATIMENTS D'ACTIVITE AGRICOLE:**

### **11.3 Toitures**

Les couvertures seront réalisées :

- . soit en ardoise ou matériaux similaires teintés dans la masse à pose droite, de format maximum 40 cm x 24 cm
- . soit en petite tuile plate traditionnelle ou matériaux similaires, de teinte brune uniforme, – 50 au m2 minimum.
- . Soit en tuile canal de terre cuite (tige de botte)

Les matériaux ondulés ou de récupération sont interdits, y compris pour les bâtiments annexes.

Pentes et formes des toits:

- Pour les constructions à usage d'habitation:

Les toitures seront à deux pentes d'inclinaison égale. La pente sera comprise entre 30 et 45°. Une pente plus faible est autorisée pour les couvertures en tuiles canal.

Pour les volumes en extension du bâti principal, une pente plus faible que celles du reste de la construction peut être admise. Elle ne devra pas être inférieure à 30°.

- Pour les annexes et autres constructions (bâtiments d'activité, ...):

Les toitures seront à deux pans si le bâtiment est isolé.

Les toitures à un pan seront autorisées si le bâtiment est situé en limite séparative, ou s'il est accolé à un bâtiment existant.

Lucarnes:

- Les châssis de toiture doivent être encastrés.

### **11.4 Façades**

Soubassements et façades doivent être traités de manière homogène avec une même unité de matériaux.

Pour les constructions à usage d'habitation:

La teinte des façades devra se rapprocher de celle du tuffeau clair de Touraine. Le blanc pur est interdit.

Sont également autorisés, les bardages en bois naturel (traité à cœur) ou peint d'une couleur se rapprochant de celle de la pierre de tuffeau clair de Touraine, beige à gris clair, soit d'une teinte foncée. Le bois vernis ou lazuré est interdit.

Pour les annexes :

Sont interdits:

- Les bardages en matériaux ondulés ou brillants.
- L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (par exemple, les parpaings non enduits sont interdits).

Pour les bâtiments d'activités et les équipements publics :

Les façades peuvent comporter plusieurs couleurs. Le choix des teintes doit concourir à animer les façades et alléger les volumes. Les tons vifs sont à proscrire.

D'une manière générale, sont interdits :

- Les façades et décors de moellons traités en enduits



- Les enduits à relief
- Les parements en pierre à taille éclatée.

#### **11.5 Exceptions aux articles 11.3 et 11.4:**

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...), sous réserve d'une justification architecturale.

#### **11.6 Vérandas**

Les vérandas seront autorisées à condition :

- qu'elles soient bien intégrées à l'architecture,
- que l'ossature soit constituée par des éléments métalliques fins ou un autre matériau de même aspect.

Les couvertures en matériaux translucides sont autorisées.

#### **11.7 Clôtures**

Les murs traditionnels et les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble, et leur maintien doit être au contraire recherché.

Sont autorisés en façade sur rue:

- les murs plein, avec une hauteur maximale de 1,80 mètre, La teinte des enduits sera proche de la teinte naturelle du tuffeau de Touraine.
- Les clôtures végétales (haie vive d'essences locales et variées) doublées ou non d'un système à claire-voie,
- Les murets, d'une hauteur maximale de 80cm, surmontés d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales et variées, avec une hauteur maximale de 1,80m pour l'ensemble.

#### **B- POUR LES BATIMENTS D'ACTIVITE AGRICOLE:**

Les couleurs et matériaux des façades et toitures doivent être en harmonie avec le paysage environnant. Les teintes seront neutres ou sombres.

Les matériaux / bardages métalliques devront être traités de façon à supprimer tout effet de brillance en couverture ou façade.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

## ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1 Espaces libres et plantations

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre non lié à une activité autorisée dans la zone, est interdit.

Les haies seront constituées d'essences locales et variées, à l'exception des haies monospécifiques de charme, troène ou aubépine qui sont autorisées.

Les haies monospécifiques de persistants tels que lauriers ou thuyas sont interdites.

Les éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont à préserver. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (accès, ...), subordonnée à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. L'autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires de replantation sur un linéaire équivalent.

### 13.2 Espaces boisés classés

Sans objet.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

**ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé