

## 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.

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement, par un phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol. Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques** sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

**Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales** (forage de La Voisinière) en vertu de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 19 janvier 1999.

**Les voies de circulation douce** identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

#### ■ Objectif recherché

Protéger, valoriser et développer l'activité agricole sur l'ensemble de la zone

## 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.

Cette zone est impactée par le périmètre de protection du captage AEP de la commune de ROUZIERES de Touraine. A l'intérieur du périmètre de protection immédiate du point de captage d'alimentation en eau potable, sont interdits:

- Les activités, circulations, constructions, stockages ou dépôts qui ne sont pas nécessités par l'exploitation et l'entretien des installations de forage,
- Les épandages et déversements de tout produit y compris engrais et produits phytosanitaires,
- La parçage et le pacage d'animaux.

Par ailleurs il devra être régulièrement entretenu et tout développement excessif de la végétation ne devra être limité que par des moyens mécaniques.

À l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du point de captage d'alimentation en eau potable sont également interdit:

- L'ouverture de carrières,
- La création de dépôts d'ordures, de déchets, de détritiques ou de résidus,
- L'épandage superficiel, le déversement ou le rejet dans le sous sol par puisards, puits dits filtrants, anciens puits, excavations, bétouilles, etc., d'eaux usées, d'eaux vannes, de lisiers, de boues de station d'épuration, de matière de vidange, etc. ,
- Le rejet direct des eaux pluviales dans le sous-sol,
- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts de produits chimiques autres que les engrais, les produits phytosanitaires et les carburants,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles présentent un risque de pollution pour les eaux souterraines.

Par ailleurs, des dispositions particulières devront être prises en ce qui concerne:

- Les puits, forages et sondages qui, s'ils sont autorisés par dérogation préfectorale, devront être réalisés selon les règles de l'art et de manière à interdire toute communication des nappes d'eaux souterraines entre elles et toute pénétration d'eaux superficielles,
- Le stockage d'engrais et de produits phytosanitaires qui devra être réalisé sur des aires étanches pour les produits solides ou dans des réservoirs avec cuvette de rétention étanche de capacité au moins égale à celle du ou des réservoirs pour les produits liquides,

- Les canalisations d'eaux usées qui devront être étanches, cette étanchéité devant être vérifiée par des essais avant leur mise en service,

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

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

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, excepté dans la zone impactée par le périmètre de protection du captage AEP de ROUZIERS.

La construction, restauration et extension de bâtiments d'exploitations agricoles et d'installations agricoles classées ou non pour la protection de l'environnement nécessaires à leur fonctionnement à condition de ne pas apporter de nuisances supplémentaires incompatibles avec le voisinage, et si elles ne présentent pas un risque de pollution pour les eaux souterraines dans la zone impactée par le périmètre de protection du captage AEP de ROUZIERS .

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, et éventuellement un local de vente de la production de l'exploitation ainsi que les sanitaires liés à ce local.

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 nécessitant une présence sur place.

La construction, restauration et extension d'annexes (telles que garages, remises, abri) aux habitations existantes, à la condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres du logement de fonction auxquelles elles se raccordent.

Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants dans le but de les destiner au logement de fonction de l'exploitant ou à des annexes d'un 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.

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

---

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

### 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 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsqu'il existe.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux usées, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Ce dispositif d'assainissement autonome devra permettre, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### **4.3 Eaux pluviales**

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs enterrés permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, tout usage domestique (au sens de l'article R.214-5 du code de l'Environnement) des eaux de pluie devra respecter la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### **4.4 Autres réseaux**

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

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

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un système collectif d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif répondant à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:

**Par rapport à l'axe des voies (en application de l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme):** 100m de l'autoroute A28.

Ce retrait ne s'applique pas:

- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes,
- aux réseaux d'intérêt public.

**Par rapport à l'alignement:**

- pour les routes départementales: 10 mètres
- pour les autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer: 5 mètres.

Ces retraits ne s'appliquent pas:

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure, d'ouvrages techniques ou de travaux nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants:

- bâtiments annexes tels que garage, abris, remises,
- extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente
- constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Non réglementé

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en cas d'assainissement non collectif, le terrain devra présenter une superficie suffisante afin de permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation et des annexes ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage agricole 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, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables), ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, ...)

### 11.2 Façades

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

Les enduits à relief trop accusé sont interdits (enduit tyrolien notamment). Par ailleurs sont notamment interdits:



- les façons et décors de moellons traités en enduits,
- les parements en pierre à taille éclatée.

La teinte des façades des constructions à usage d'habitation autres que celles confectionnées en matériaux naturels devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes, et de couleur beige sable, légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale à l'exclusion du blanc pur.

Les façades des bâtiments à usage agricole devront adopter des couleurs foncées et des surfaces non brillantes.

### **11.3 Toitures**

Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, ...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les toitures seront à 2 pans. La pente de celles-ci devra être comprise entre 40 et 45°. Un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments annexes dont la largeur du pignon est inférieure à 5 mètres, sous réserve qu'ils soient accolés à un bâtiment ou à un coteau.

Par ailleurs, ne sont autorisés que les matériaux suivants:

- ardoises naturelles ou artificielles,
- tuiles plates de pays de densité 70-75 m<sup>2</sup>.

Les toitures des constructions à usage agricole ne sont pas réglementées

### **11.4 Percements**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les percements en toiture et en façade seront de forme rectangulaire plus haut que large.

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en « chien-assis ».

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes.

Les ouvertures en toiture (sauf les châssis de toit) doivent présenter des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et doit répondre:

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

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

Non réglementé.

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

---

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

Non réglementé.