Département d'Indre-et-Loire, commune de

SEMBLANÇAY

modification n°3 du plan local d'urbanisme

Plu approuvé le 28 octobre 2005
Modification n°1 approuvée le 15 avril 2011
Modification n°2 approuvée le 30 mai 2011
Modification simplifiée n°1 approuvée le 29 juin 2015
Modification simplifiée n°2 approuvée le 3 octobre 2016
Modification n°3 approuvée le 22 janvier 2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 22 janvier 2020 approuvant la 3ème modification du Plu de la commune de Semblançay

Le président,
Antoine Trystram

Règlement

Les prescriptions figurant au présent règlement prévalent sur celles figurant dans les versions antérieures

Date :	Phase :	
19 janvier 2020	Approbation	15/03/2020

Communauté de communes de Gâtine et Choisilles - Pays de Racan
37360 St Antoine du Rocher, Tél. : 0247298100, rag@gatine-racan.fr

agence Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

ZONE AGRICOLE A

Caractéristiques de la zone : Secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

Article A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites les constructions et installations autres que :
Les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
Les affouillements et exhaussements nécessaires pour le stockage et la gestion des eaux pluviales
Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole,
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des élevages piscicoles et les retenues collectives destinées à l'irrigation,
Les constructions admises sous condition définies à l'article 2

Article A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

Les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions, directement liés à l'activité agricole, sylvicole ou équestre, ou à l'élevage, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration ; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles. Ces constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, ou à des exigences techniques, et à condition qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.

Les constructions à usage d'habitation constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole ainsi que les activités agro-touristiques liées à l'activité agricole de la zone, à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation.

- l'extension des constructions principales à destination d'habitation existantes (en neuf ou par changement de destination), sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
    - ne pas créer de nouveau logement
    - pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 100m² à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, l'extension en une ou plusieurs fois n'est possible que dans la limite

d'une augmentation maximale de l'emprise au sol totale du bâtiment principal de 40m²

- pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100m² à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, l'extension réalisée en une ou plusieurs fois ne dépassera pas une augmentation de l'emprise au sol totale du bâtiment principal existant à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU de 30% et dans la limite de 40m² d'emprise au sol

- Les annexes (hors piscines et abris de jardin) des constructions à destination d'habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si elles sont situées à 30m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent
  - si l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 40m²
  - si le nombre d'annexes construites après la date d'approbation de la modification n°3 du PLU est limité à 2 par unité foncière.

- Les abris de jardin sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si le nombre d'abris construits après la date de la modification n° 3 du PLU est limité à 1 par unité foncière
  - s'il présente une emprise au sol maximale de15m² et une hauteur de 2.5m
  - s'ils sont situés à 30m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent.

- Les piscines, couvertes ou non, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - si elles sont situées à moins de 30m de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elle se rattache
  - si l'emprise au sol des locaux techniques ne dépasse pas 40m²
  - si le nombre de piscines après la date d'approbation de la modification n°3 du PLU est limité à 1 par unité foncière.

L'aménagement de terrains de « camping à la ferme » sous réserve du respect de la règlementation en vigueur. Un seul camping est autorisé composé de 5 emplacements maximum. Pour une extension du camping au-delà de 5 emplacements, une demande d'autorisation devra être effectuée à la mairie.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 – ACCES ET VOIRIE :

Confér. article R111-4 du code de l'urbanisme

1. Accès

Conformément à la règlementation citée en référence, les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans ces conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations projetées notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation du sol autorisés. Ils ne peuvent le faire par ailleurs que si cette desserte n'apporte ni perturbation, ni danger à la circulation générale.

2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées aux besoins de circulation et notamment au tonnage des engins agricoles.

Article A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, soit être assuré dans ces conditions conformes aux règlements en vigueur.

Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la règlementation d'hygiène en vigueur.

Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place

3. Ecoulement des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration sur l'unité foncière ou sur la propriété.
En cas d'impossibilité due à la nature du sol, les eaux devront être stockées et restituées selon un débit calculé selon les volumes et les capacités des réseaux publics.
Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.
La collectivité pourra imposer un débit maximum de rejet dans le réseau public par tout dispositif de rétention approprié.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur et devra être assurée par son pétitionnaire quand son activité le nécessite.

5. Autres réseaux (électricité, téléphone, télédistribution)

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.
Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Article A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En cas de nécessité de réalisation d'un assainissement autonome, les caractéristiques des terrains devront permettre la mise en place des dispositifs recommandés dans le schéma directeur d'assainissement. A ce propos, il est rappelé que la configuration de la parcelle, sa topographie, la nature du sol, la présence éventuelle de la nappe affleurante ou l'absence d'exécutoire acceptable peuvent être de nature à rendre une propriété inconstructible.

Il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

Article A6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Règle générale

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement et à 9 m au moins de l'axe de la voie.

Cas particuliers

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la règlementation énoncée à l'alinéa ci-dessus, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte ders services publics.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation RN 138 et RD 959.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article A7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Règle générale
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins étale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à cinq mètres (5 m).

Cas particuliers
Les bâtiments doivent s'implanter à 10 m minimum des espaces boisés classés.

La règle générale ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

Article A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Règle générale
Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 5 m.

Cas particuliers
Il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les annexes d'une habitation existante. De même, il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des services publics.

Article A9 – EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

Article A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :

Définition
La hauteur est mesurée entre le terrain naturel avant terrassement et l'égout de toit.

Règle générale
La hauteur maximum des constructions ne devra pas dépasser 6m à l'égout de toiture.
La hauteur maximum des annexes ne devra pas dépasser 3.20 m.
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'activité.

Cas particuliers
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 - ASPECT EXTERIEUR :

Aspect général
L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à réaliser ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et aux paysages naturels.
Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant leur intérêt.
En outre, tous les projets situés à proximité immédiate des éléments, repérés au titre de l'article L123-1-7° doivent être élaborés à proximité dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.
Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus contraignantes que celles du PLU peuvent être imposées par l'architecte des bâtiments de France

Constructions neuves
Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain. Notamment, les remblais sont interdits et l'adaptation au sol doit se faire en déblais. Toutefois la réalisation de remblais (de 0.50m maximum) est autorisée dans le cas où ils sont nécessaires pour pallier au caractère humide du terrain.

Façades
La façade avant d'une part, la façade arrière et les pignons d'autre part, devront être traités avec le même soin.
Le choix des teintes doit concourir à animer les façades et alléger les volumes, tout en restant sobre et discret.
Les façades doivent être traitées en matériaux enduits ou en bardage métallique
Les matériaux métalliques (bacs acier par exemple) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.
Les matériaux de type parpaings, briques creuses, ne doivent pas rester apparents.

Toiture

Les seuls matériaux de toiture autorisés sont :
L'ardoise naturelle (de format maximum 40x24cm) ou l'ardoise artificielle, d'aspect similaire (la pose des ardoises en losange est interdite)
La tuile d'aspect plat, de ton brun (y compris la tuile béton)
Le bac acier de couleur ardoise (qui doit être traité en surface afin d'éliminer les effets de brillance)
Les plaques fibro-ciment
Sont notamment interdits le single et la tôle ondulée (qu'elle soit galvanisée ou non).
Les tuiles cornières de rive sont interdites.

Clôture

La hauteur des clôtures est limitée à 2m (y compris éventuellement un mur-bahut de 0.60m maximum).
Les types de clôtures autorisés sont :

- Grilles ou grillages (plus éventuellement mur-bahut) plus haie végétale,
- Haie végétale seule. Les essences type thuyas sont interdites
- Grilles ou grillage (plus éventuellement mur-bahut)
- Les grillages doivent être de couleur s'intégrant dans l'environnement.

Les interventions sur le bâti ancien

Modification d'aspect

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégralité de volumes ou de compositions architecturales de qualité ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants

Couverture

L'aspect de la couverture initiale sera respecté : matériaux (tuiles, tuiles mécaniques plates, ardoises), couleur, teintes mélangées, pentes de toit.
Le remplacement par d'autres types de matériaux est interdit.
Les pentes de toit seront conservées.
Les tuiles cornières de rive sont interdites.

Façades

Les murs en pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, bandeaux seront conservés apparents, sans être peints, ni sablés afin de conserver leur aspect de surface.
Les murs en moellons seront enduits.
Par sa couleur et sa valeur, l'enduit employé devra se rapprocher de la coloration des maçonneries en pierre ou des enduits des immeubles anciens environnants. Sont interdits les tons trop clairs (blanc, jaune, crème ou gris).
L'emploi à nu des tôles galvanisées, de matériaux préfabriqués tels qui des briques creuses, parpaings, bardage, plastique est interdit.

Ouvertures

Les percements nouveaux devront respecter l'alignement, le rythme et l'encadrement identique à celui des baies existantes.

Les menuiseries extérieures, les volets, portes d'entrée, les ferrures et pentures seront de la même couleur. La teinte respectera la palette de couleur usuelle de la région, gris clair ou nuancé.

Des ouvertures contemporaines pourront être mises en œuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la composition de la façade.

Locaux de surface inférieure à 20m², garages et abris de jardin)

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension de bâtiments existants sur des parties de bâtiments limitées en cas d'impossibilité technique pour réaliser une toiture à pente.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les abris de jardin pourront être en tôle laquée sous réserve de leur intégration.

Les abris de jardin de moins de 20m² pourront recevoir une couverture en bandeaux bitumés de teinte ardoise sur une toiture à pente plus faible que la fourchette 40-45°.

Vérandas

Les vérandas sont autorisées sous réserve d'être en harmonie avec la construction et le site

Clôtures

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements pour accès peuvent être réalisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m (y compris éventuellement un mur-bahut de 0.60m maximum).

Les types de clôtures autorisés sont :

- Grilles ou grillages (plus éventuellement mur-bahut) plus haie végétale,
- Haie végétale seule,
- Grilles ou grillages (plus éventuellement mur-bahut).

Les grillages doivent être de couleur s'intégrant dans l'environnement.

Article A12 - STATIONNEMENT :

Confer article R111-4 du code de l'urbanisme

Article A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les haies et arbres repérés au titre de l'article L123-17° du code de l'urbanisme devront être conservés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé de plus de 4 ha d'un seul tenant conformément à l'article L311-1 du code forestier.
Les espaces libres des parcelles recevant une construction devront être entretenus et plantés.
Le pourtour des aires de stockage devra être planté d'arbres à hautes tiges.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.