

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le règlement s'applique à la totalité du territoire communal de LOCHES. Il contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'une partie écrite (Pièce 04a, règlement écrit) et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents (Pièces 04b, 04c1 et 04c2, documents graphiques).

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme communal est divisé en 4 types de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

La délimitation de ces zones figure au Document – Règlement graphique : chacune étant désignée par une ou plusieurs lettres majuscules. A chaque zone est associé un ensemble de règles écrites qui figurent dans ce règlement. Ces zones peuvent être découpées en différents secteurs, qui sont alors matérialisés par des lettres indicées après le nom de la zone et qui renvoient à des règles écrites particulières énoncées dans ce règlement écrit.

- **zones urbaines, dites zones « U »**, correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

UA : La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (centre-ville, faubourgs) caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

- Un secteur **UA_t** a été créé, identifiant secteurs situés au pied du coteau, avec des cavités, des ouvertures de caves ou des espaces troglodytiques dont l'entretien et la mise en valeur est encadré par une OAP thématique
- Un secteur **UA_i** a été créé afin d'identifier les secteurs urbains inscrits dans la zone d'aéla fort du PPRi, ces secteurs étant inconstructibles sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre
- Un secteur **UA_s** a été créé pour identifier le périmètre d'extension du Secteur Patrimonial Remarquable (périmètre adopté par arrêté préfectoral), en cours de révision. Le Secteur Patrimonial Remarquable remplacera le PLU dans ce périmètre, une fois la révision approuvée.

UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines de la commune, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

- Un secteur **UBt** a été créé, identifiant secteurs situés au pied du coteau, avec des cavités, des ouvertures de caves ou des espaces troglodytiques dont l'entretien et la mise en valeur est encadré par une OAP thématique

UH : La zone UH est une zone urbanisée à vocation principale d'habitat, correspondant au hameau densifiable de Neuville, caractérisé par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA et par un environnement plus naturel.

UY : La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques, correspondant aux zones et sites d'activités économiques existants : Zone de Saint Blaise, Zone de Vauzelle, Zone de Tivoli, Zone des Bournaïs et Zone de Corbery

- Un secteur **UYc** a été créé pour délimiter le périmètre au sein duquel de nouveaux commerces peuvent s'implanter avec des conditions de surfaces (une partie de la Zone de Vauzelle et la Zone de Tivoli)
- Un secteur **UYs** a été créé, identifiant un secteur à vocation économique dédié à l'accueil d'activités tertiaires, marchandes ou non marchandes, de loisirs et de services sur la zone d'activités des Bournaïs, du fait de la proximité des habitations et du centre-ville

UE : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative à l'échelle de la ville (Stade de rugby, MFR, Complexe sportif, Lycée de Vigny, Lycée Jeanne d'Arc, Lycée Thérèse Planiol, Collège Georges Besse, site pour la gare routière, services municipaux, site hospitalier de Puygibault, internat de l'établissement Saint-Denis...)

4

- **zones à urbaniser, dites zones « AU »**, correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

1AU : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- Un secteur **1AUh**, à vocation dominante d'habitat, a été créé, identifiant les sites d'extension urbaines ou de densification d'une surface significative : sites des Vauchaudières, site de Tivoli nord, site du coteau de Tivoli et Baraudin, site de Bellevue
- Un secteur **1AUe**, à vocation d'équipements publics, a été créé, identifiant le site d'extension urbaine de Puygibault
- Un secteur **1AUy**, à vocation dominante d'activités économiques, a été créé, identifiant l'extension de la zone d'activités économique de Vauzelle

2AU : La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- Un secteur **2AUy**, à vocation dominante d'activités économiques a été créé, identifiant l'extension de la Zone d'Activités économique de Vauzelle

- **zones agricoles, dites zones « A »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Un secteur **Ap** a été créé, identifiant les secteurs de plateau offrant des vues dégagées à préserver vers la cité royale

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone A, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **AI** (STECAL) a été créé, identifiant le centre équestre existant pour lequel il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.
 - Un secteur **Ax** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés correspondant aux antennes installées sur le plateau agricole
 - Un secteur **Ay** (STECAL) a été créé, identifiant le site d'une activité économique implantée au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée
- **zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ;
 - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ou d'effondrement de cavités.

Un sous-secteur **Ni** a été créé afin d'identifier la zone naturelle inscrite dans la zone d'aléa fort du PPRi, ce secteur étant inconstructible sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre.

Un sous-secteur **Ngi** a été créé afin d'identifier le secteur sur lequel le stationnement / stockage de véhicules, en lien avec une activité installée, est autorisé.

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Nx** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, pouvant être source de nuisances (sites de traitement des eaux usées de Loches et du hameau de Neuville).
- Un secteur **Nli** (STECAL) a été créé, identifiant le camping et le site dédié à l'aménagement d'un parc d'accueil de camping car. Ce secteur étant inscrit dans la zone d'aléa fort du PPRi, il est donc inconstructible sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre.
- Un secteur **Na** (STECAL) a été créé, identifiant le Château de Bussière et son parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère, tout en permettant une valorisation touristique encadrée.
- Un secteur **Nei** (STECAL) a été créé, identifiant la zone d'équipements publics sportifs à caractère naturel. Ce secteur est situé dans la zone d'aléa fort du PPRi, il est donc inconstructible sauf exceptions listées dans le règlement du PPRi du Val de l'Indre.
- Un secteur **Ngv** (STECAL) a été créé, correspondant aux terrains familiaux réservés à la sédentarisation des gens du voyage, dans le cadre de la politique menée par la communauté de communes.
- Un secteur **Nt** (STECAL) a été créé, identifiant les zones naturelles des coteaux et/ou cavités au sein desquelles la réhabilitation et le changement de destination des constructions troglodytes sont autorisés.

COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT :

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

NOMENCLATURE UTILISEE DE PRESENTATION DU REGLEMENT ECRIT :

I. Dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités :

- I.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- I.2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
- I.3 Mixité sociale et fonctionnelle

II. Dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

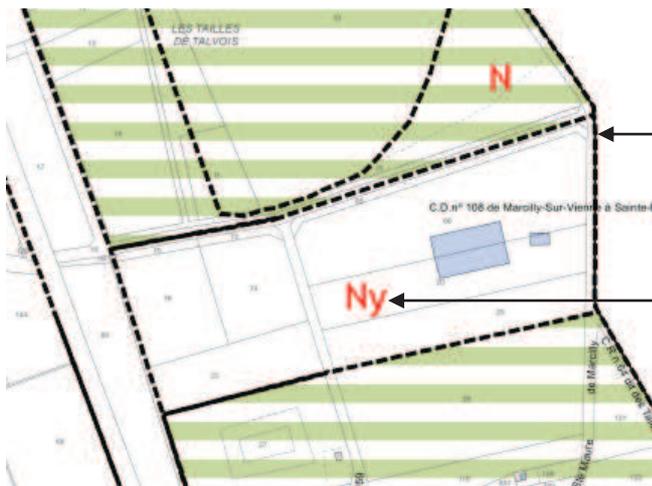
- II.1 Hauteur et implantation des constructions
- II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- II.4 Stationnement

6 III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux

- III.1 Desserte par les voies publiques ou privées
- III.2 Desserte par les réseaux

GUIDE D'UTILISATION DU REGLEMENT

1. Je regarde sur les documents graphiques du règlement dans quelle zone et dans quel secteur se situe mon projet :



Tireté noir = limite de zone

Lettres en rouge :

Lettre majuscule : nom de zone

Lettre minuscule : nom de secteur

2. Je consulte les généralités du règlement écrit qui s'appliquent à toutes les zones (Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones) et le cas échéant, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, avec lesquelles mon projet doit être compatible (Pièce 03 du dossier de PLU).

3. Je consulte les dispositions relatives à la zone concernant mon projet (Titres 2 à 5 du règlement écrit) :

- **Où puis-je construire ?** Je consulte les dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités ;
- **Comment prendre en compte mon environnement ?** Je consulte les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- **Comment puis-je me raccorder aux équipements et réseaux ?** Je consulte les dispositions relatives aux équipements et réseaux.

7

4. Je consulte enfin les annexes du dossier de PLU qui contiennent des règles, issues d'autres législations, ayant une incidence sur l'occupation du sol :

- les servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires (zonage d'assainissement des eaux usées, zonage d'assainissement des eaux pluviales ...) ;
- les périmètres particuliers (périmètres de DPU ...) ;
- les informations complémentaires relatives aux thèmes suivants : classement sonore des infrastructures terrestres, retrait-gonflement des argiles, zones présumées sous-cavées, zones soumises au risque inondation.

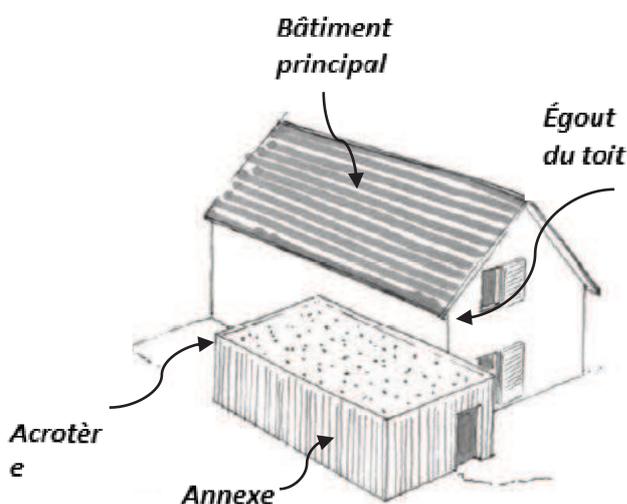
Outre le découpage du territoire en différentes zones et secteurs, les documents graphiques peuvent être complétés de prescriptions complémentaires variables selon les zones et notamment :

- désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au sein des zones A et N, en-dehors des STECAL (L. 151-11 du Code de l'Urbanisme) ;
- identification et localisation d'éléments de paysage et identification, localisation et délimitation d'édifices remarquables, d'ensembles bâtis remarquables, de sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) ;
- identification et localisation d'éléments de paysage et délimitation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L. 151-23 1^{er} alinéa du Code de l'Urbanisme) des éléments de la trame végétale ;
- délimitation des terrains sur lesquels sont institués :
 - des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L. 151-41 1^o du Code de l'Urbanisme) ;
 - des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (L. 151-41 2^o du Code de l'Urbanisme) ;

- des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (L. 151-41 3° du Code de l'Urbanisme) ;
- délimitation des espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (R. 151-31 1° du Code de l'Urbanisme) ;
- localisation des bandes d'application des dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, aux abords des autoroutes, routes express, déviations au sens du Code de la voirie routière et autres routes classées à grande circulation ;
- délimitation des périmètres des quartiers ou secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (R. 151-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- A titre informatif : localisation de l'Aqueduc de Contray : ■■■■■■
- A titre informatif : Périmètre du Secteur de Patrimoine Remarquable étendu, en cours de révision : 

LEXIQUE

Schéma illustratifs d'éléments de vocabulaires utilisés :



8

Acrotère : Élément de façade situé au-dessus d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie. L'acrotère peut revêtir différentes formes et avoir différentes fonctions (esthétique et/ou décorative ou utilitaire).

Bâtiment existant à la date d'approbation du PLU : il est régulièrement fait mention de cette notion, dans le règlement du PLU, pour définir le champ de ce qui est autorisé, pour un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, mais aussi à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ainsi, si le bâtiment a été démoli (sauf suite à un sinistre), entre l'approbation du PLU et la date de la demande d'autorisation d'urbanisme, il est considéré comme n'ayant plus d'existence et donc plus de possibilité d'évolution.

Diversification des activités agricoles : sont entendues comme des activités considérées agricoles (Source : fiche « construire en zone agricole, naturelle ou forestière », Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire, novembre 2018) :

- activités de prolongation de l'acte de production de l'exploitation : transformation, conditionnement, vente des produits issus de la ferme, production d'énergie par méthanisation
- **activités ayant comme support l'exploitation** : Accueil, tourisme vert « à la taille de l'exploitation », en lien avec la production de l'exploitation, Ferme pédagogique, CUMA.

Implantation : les principes d'implantation sont précisés par des schémas aux pages

Réfection : action de réparer ou de restaurer un bâtiment existant, sans évolution de son volume.