

SOMMAIRE

• DISPOSITIONS GENERALES	3
---------------------------------	----------

• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
--	----------

Dispositions applicables à la zone Ua	7
Dispositions applicables à la zone Ub (secteurs Ub1 à Ub4)	15
Dispositions applicables aux zones Uc et Up	25
Dispositions applicables à la zone Ui (secteurs UiA1, UiA3, UiA4, UiB1, UiB1b, UiB3, UiB3b, UiB3v)	35

• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	55
---	-----------

Dispositions applicables à la zone 1AU (secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AUa et 1AUc)	55
Dispositions applicables à la zone 2AU (secteurs 2AU et 2AUc)	67

• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	71
--	-----------

Dispositions applicables à la zone A

• DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	81
--	-----------

Dispositions applicables à la zone N (secteurs N, Nh, Nt, NiA1, NiA3, NiA3t et NiA4)	
--	--

DISPOSITIONS GENERALES

Article DG1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LOCHES (Indre-et-Loire) à l'exception du secteur sauvegardé (arrêté ministériel du 18 avril 1979) délimité sur les plans de zonage.

Article DG2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme sont et demeurent applicables et notamment les articles

- L 111-9 et L. 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L. 421-5 relatif à la réalisation des travaux
- L. 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

Sont et demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatives :

- aux périmètres sensibles
- à la protection des Monuments Historiques,
- au droit de préemption urbain
- aux Zones d'Aménagement Différé - ZAD
- aux Zones d'Aménagement Concerté – ZAC

Les dispositions du règlement du présent PLU se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-5, R. 111-21.

Les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols sont et demeurent applicables, notamment, celles:

- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil
- du Code Minier
- du Code Général des Impôts
- de la Loi du Commerce et l'Artisanat
- du Règlement Sanitaire Départemental
- relatives :
 - aux servitudes publiques
 - aux installations classées pour le respect de l'environnement
 - à la domanialité publique (Code de la Voirie Routière, Code Fluvial)
 - à l'environnement

Lotissements déjà approuvés : pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement. En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à dix ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

Article DG3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones.

DG 3-1 ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

DG 3-2 ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement 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 le règlement (secteurs 1AU).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (secteurs 2AU).

DG 3-3 ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Peut être également autorisé, en application du 2^o de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les plans de zonage du règlement.

DG 3-4 ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

DG 3-5 ZONES INONDABLES

De plus, certains secteurs des zones urbaines et naturelles sont concernés par des risques d'inondation. Ils sont repérés au plan par l'indice i, suivi par de l'appellation du secteur dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Indre (PPRi). A titre d'exemple, le secteur UiA3 est un secteur urbain, classé A3 dans le PPRi, le secteur NiA1 est un secteur naturel classé A1 dans le PPRi.

Article DG4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article DG5 PRESCRIPTIONS SPECIALES

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.

Article DG6 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés sont destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L 123-1 et s du Code de l'urbanisme). Ils peuvent être situés dans toutes les zones définies par le PLU. Ils ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au PLU.

Les documents graphiques (plans de zonage) positionnent les emplacements réservés. La liste des emplacements réservés (annexée au PLU) précise pour chacun sa destination, sa superficie et son bénéficiaire. Le propriétaire d'un terrain concerné peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article DG7 ESPACES BOISES CLASSES

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC) des bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger, à créer, ainsi que des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement (articles L 130-1 à 130-6 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite, exceptés les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière (réserve d'eau pour la défense incendie, abris, ...).

Article DG8 ZONES DE NUISANCES SONORES

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées aux planx de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

L'arrêté préfectoral du 17 avril 2001 est annexé au PLU. Sont concernées, à la date d'approbation du PLU,

- une bande de 100 mètres de large de part et d'autre de la RN 143
- une bande de 30 mètres de large de part et d'autre de la RD 760 sur le tronçon 29+700 à 30+622.
- une bande de 100 mètres de large de part et d'autre de la RD 760 sur le tronçon 30+622 à 30+722.
- une bande de 100 mètres de large de part et d'autre de la RD 764 sur le tronçon 22+166 à 23+265.

La largeur est comptée à partir du bord de la chaussée de la voie la plus proche.

Article DG9 ARCHEOLOGIE

Toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Orléans, Service de l'Archéologie Préventive.

L'arrêté du Préfet de Région n° 04-0445 du 29 juillet 2004 définit le mode de saisine du Préfet de région en application du décret 2002-89 relatif à l'archéologie préventive. L'arrêté et son document graphique sont annexés au PLU.

Article DG10 DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES

L'édification des clôtures, les démolitions, installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Les installations classées éventuellement autorisées ci-après sont soumises à déclaration ou à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Article DG11 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES

L'implantation des bâtiments doit respecter le principe de réciprocité édicté par la Loi d'Orientation Agricole fixant une distance minimale entre les installations agricoles susceptibles de provoquer des nuisances, en particulier les élevages, et les constructions les plus proches situées sur les terrains voisins. Les distances non répertoriées dans la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existent dans le Règlement Sanitaire Départemental.

Article DG12 RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS, COULEES DE BOUES ET SECHERESSE

Plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles ont été mis en place pour des événements concernant :

- √ des mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols en 1990, 1991, 1993 et 2004
- √ des inondations et coulées de boues en 1994 et 1998
- √ des mouvements de terrains (glissements, éboulements) e, 1994 et 1997

Il est donc recommandé de procéder à une étude préalable des sol et sous-sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction aux caractéristiques relevées.

Article DG13 ZONES SOUS CAVEES

Une partie du territoire de la commune est présumée sous-cavé. Une cartographie des secteurs concernés est jointe en annexe au PLU. Cette représentation est schématique et en aucun cas exhaustive.

Dans ces secteurs, il est recommandé de procéder à une étude préalable des sols et sous-sols afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.