

## **TITRE IV : « LES ZONES NATURELLES »**

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### GENERALITES:

#### Caractère de la zone:

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver et de valoriser en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle couvre le val de l'Indre ainsi que les vallons des Vallées, des Maingotières et de Montison découpant le plateau sud selon des orientations sud-nord.

Elle couvre également les habitations de tiers isolées au cœur de la zone agricole.

Une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection d'un monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, l'architecte des Bâtiments de France donne un avis conforme sur toute demande d'occupations et d'utilisation du sol.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de l'Indre. Les règles du P.P.R.I. de l'Indre s'imposent au P.L.U.

Très partiellement, cette zone est soumise à des risques d'éboulements dus à des cavités souterraines. Le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol etc...), afin de s'assurer de la stabilité du sol.

#### Elle comprend 3 sous secteurs :

**Nh:** secteur naturel urbanisé sous forme de hameau. Ce secteur peut accueillir quelques constructions nouvelles dans les parcelles disponibles, entre deux parcelles déjà bâties, et dans les conditions fixées par le présent règlement.

**Nt:** secteur naturel, au lieu-dit « l'Alouette » correspondant à un ensemble de terrains entouré de trois axes touristiques constitués par RD n°8 (route de Chinon-vallée de l'Indre), RD n°84 (rive droite de l'Indre vers Azay Le Rideau), RD n°17 (route de la Vallée du Lys vers Saché par la rive gauche de l'Indre après Pont-de-Ruan)

Cet espace stratégique au plan touristique constitue un enjeu important pour la Communauté de Communes du Val d'Indre et peut être considéré comme la porte ouest de cette entité administrative. Un site archéologique est répertorié sur ces terrains.

## N

- **Nr** : secteur naturel, au lieu-dit « Les Vallées ». Ce secteur est soumis à des risques d'éboulements importants. Toute construction, extension ou changement de destination à des fins d'habitation sont interdits.

Objectif recherché:

Maintenir le caractère paysager de ces espaces naturels et protéger les sites, paysages et éléments remarquables.

Permettre l'évolution mesurée du bâti existant.

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

### **Article N 1 - Les occupations et utilisations des sols interdites**

Principe:

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article N 2.

Sont notamment interdits :

- Les occupations et utilisations du sol liées à des activités industrielles ou agricoles
- Les occupations et utilisations du sol liées à des activités touristiques et de loisirs à l'exception de celles visées à l'article N2,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article N2,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- En Nr, toute construction, extension ou changement de destination d'un bâtiment à des fins d'habitation
- Etc...

### **Article N 2 - Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions particulières:

En zones N et Nh

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux, sous réserve de leur bonne intégration au site.
- La reconstruction des biens sinistrés, soit dans leur emprise avant sinistre, soit dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement,

## N

- L'aménagement, la remise en état, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitations existantes dans la mesure où
  - l'affectation nouvelle (habitation, artisanat...) est compatible avec le caractère de la construction et avec l'environnement,
  - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (construction en pierre) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur.
  - Le bâtiment à usage d'habitation doit être situé à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole générant des nuisances de toute nature.
  
- Si le bâtiment d'habitation existant est à une distance inférieure à 100 mètres par rapport à une installation agricole, l'extension ne doit pas réduire l'inter-distance avec la dite installation agricole.
  
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées dans un rayon de 30 mètres autour des habitations auxquelles elles se rattachent.
  
- Les clôtures sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Elles sont soumises à déclaration de travaux.
  
- La restauration des bâtiments en ruine aux conditions suivantes:
  - que la structure initiale (murs porteurs) soit apparente
  - que l'architecture traditionnelle soit respectée
  - que cela n'engendre pas de gêne pour l'agriculture
  
- Les abris pour animaux d'une superficie maximum de 30 m<sup>2</sup>, dans le respect des règles fixées à l'article 11.

### Dans le secteur N exclusivement :

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

### Dans le secteur Nh exclusivement :

- Les constructions neuves à usage d'habitation, de commerces ou d'artisanat et leurs annexes, dans les parcelles non encore urbanisées ("dents creuses"), insérées dans la trame bâtie existante, dans la mesure où
  - la construction est compatible avec l'environnement
  
- La réalisation d'annexes aux habitations dans la mesure où elles sont situées dans un rayon de 30 mètres autour des habitations auxquelles elles se rattachent.

### dans le secteur Nt exclusivement

Les constructions nouvelles à usage d'accueil touristique dans un projet intercommunal.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 - Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès**

L'article 682 du Code civil et l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

Dans tous les cas, la largeur d'emprise des accès sera d'au moins 6 mètres.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Dans le cas d'une double alimentation "réseau public/puits privé", la protection du réseau d'eau potable doit être prise en compte (clapet anti-retour).

#### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un système d'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsque ce dernier dessert le terrain.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé, et qui permette, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

**4.3 - Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est gravitairement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

**Article N 5 - Superficie minimum des terrains**

Pour toute construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, la superficie du terrain ne devra pas être inférieure à 1500 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment

**Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le retrait peut cependant être diminué ou être nul dans les cas suivants:

- lorsqu'il s'agit de restaurer ou de reconstruire un ancien bâtiment d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics

**Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurées au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Le retrait peut cependant être diminué ou être nul dans les cas suivants:

- lorsqu'il s'agit de restaurer ou de reconstruire un ancien bâtiment d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante d'implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics

### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions doit permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, soit une distance minimale de 4 mètres

### **Article N 9 - Emprise au sol**

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, sont autorisées dans la limite de la surface maximale totale au sol de l'habitation de 200 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle

### **Article N 10 - Hauteur des constructions**

En N, la hauteur des constructions annexes accolées ou non à l'habitation ne devront pas dépasser le faîtage de celle-ci.

Les extensions ou aménagement en vue d'habitation ne devront pas permettre la surélévation de la construction existante.

La hauteur des constructions à usage d'annexe et des abris pour animaux ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être admises dans les cas suivants:

- afin de respecter la hauteur des constructions voisines
- dans le cas de restauration et extension de constructions d'une hauteur différente de celle admise au sein des règles générales
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics

**En Nh:** la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est de 8,00 mètres au faîtage.

### **Article N 11 - Aspect extérieur: prescriptions architecturales et paysagères**

#### **11.1 - Dispositions générales**

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Sous réserve de respecter le paragraphe précédent, des constructions de forme architecturale non traditionnelle, ou faisant appel à des techniques nouvelles, peuvent être autorisées. A cet effet sont interdits les éléments d'architecture étrangers à la région.



A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas de réfection, de restauration ou d'extension, des adaptations architecturales pourront être admises.

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article 11 :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article 11 pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la prise en compte des ombres portées des constructions,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

### **11.2 - Restauration de bâtiments et extensions**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions...

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés.

Les façades doivent garder ou retrouver les dispositions anciennes.

#### **■ Percements**

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants, et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements, les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectées (hauteurs d'assises, linteaux ,appuis...).

#### **■ Façades:**

##### **Pierre de taille:**

Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent par la forme, l'aspect, la couleur, la structure d'origine.

Moellons et enduits:

Les ouvrages en moellons doivent recevoir soit un enduit couvrant, dans certains cas, un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons peut être accepté (clotures, granges...).

Les enduits à réaliser doivent respecter la structure, l'aspect et la couleur des enduits traditionnels anciens.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux blanche et sable blond, de finition sobre sans effet de relief. Sont interdits: le ciment, la pierre reconstituée et la peinture.

Bardages :

Ils doivent être obligatoirement réalisés en lames verticales larges en bois.

Menuiseries:

Les menuiseries doivent être en bois naturel ou peint de couleur douce. Le bois exotique dans sa teinte naturelle est interdit.

Les menuiseries PVC sont autorisées sous réserve de couleur blanche ou couleur douce.

■ **Toitures:**

Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau ...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Le matériau de toiture doit être

- l'ardoise naturelle (22 x 32)

- la petite tuile plate 60-75/m<sup>2</sup>

Les coyaux doivent être conservés.

Lors de la création de lucarnes et cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toits doivent être encastrés et doivent être plus hauts que larges.

**11.3 Extension des constructions à usage d'habitation :**

Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

#### **11.4- Annexes, dépendances et autres petits bâtiments**

##### **■ Façades**

Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

##### **■ Toitures**

Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes.

La pente minimale est fixée à 30°.

Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment ou en limite de propriété, à condition que la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.

La pente et le matériau de couverture doivent être en harmonie avec la construction principale.

#### **11.5 Les vérandas**

Les vérandas sont autorisées si elles ne portent pas atteinte au bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

#### **11.6 Les abris de jardins**

L'emprise au sol doit être inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Le matériau bois est autorisé dans sa teinte naturelle.

Les matériaux métalliques doivent être traités afin d'éliminer tout effet de brillance.

#### **11.7 - Constructions nouvelles à usage d'habitation, en Nh exclusivement**

##### **■ Adaptation au sol**

Les garages doivent être réalisés à niveau de sol. Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent sont interdites.

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel.

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) : le plancher de rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre, le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Les remblais sont interdits.

Si le terrain est en pente, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, inférieure à 10%, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

**■ Façades:**

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche)

Le blanc pur est interdit.

Les soubassements et façades doivent être traités avec une même unité de matériaux ou de couleur.

Les enduits à relief trop accusé, ainsi que la peinture des façades sont interdits.

**■ Percements :**

Les menuiseries en bois naturel seront peintes de couleur douce

Les menuiseries PVC sont autorisées à condition d'être de couleur blanche ou de couleur douce

Les menuiseries métalliques sont autorisées sous condition de couleur blanche, noire ou teinte grise « alu » ainsi que les couleurs douces.

Les portes d'entrée peuvent être de couleur foncée

**■ Toitures**

Les pentes opposées doivent avoir une inclinaison équivalente.

La pente des toitures doit être comprise entre 40° et 50°.

Les bardages doivent être obligatoirement réalisés en lames verticales larges en bois.

Le matériau de couverture doit être l'ardoise naturelle rectangulaire traditionnelle (22x32) et la tuile plate 60-75 u par m2 ou tout autre matériau de substitution présentant les mêmes aspect, forme, couleur.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture.

Les lucarnes en bois doivent être peintes de la couleur des autres menuiseries, lorsqu'elles sont peintes.

Les chiens assis, les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toits doivent être encastrés. Ils doivent être plus hauts que larges.

Leurs dimensions et leur quantité doivent également respecter la volumétrie du bâtiment et s'intégrer harmonieusement à la toiture.

**11.8 - Clôtures**

Elles doivent respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.

En cas de continuité minérale, la clôture peut être constituée d'un mur à l'aspect identique de ceux auxquels ils se raccordent.

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

La clôture n'est pas obligatoire,

Quand elle existe, elle doit être composée :

- Soit d'une clôture grillagée sur poteau métallique doublée ou non d'une haie vive
- Soit d'une haie vive

La hauteur maximale de l'ensemble est fixée à 2,00 mètres

Les plaques et poteaux ciment sont interdits.

L'entrée sécurisée est obligatoire. Le portail doit alors être implanté en retrait afin de permettre un stationnement hors des voies publiques.

#### **Article N 12 – Stationnement**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques.

#### **Article N 13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés**

##### **13.1 Espaces libres**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

##### **13.2 - Plantations**

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

##### **13.3 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols**

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