

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### *Caractère de la zone N*

#### **Identification :**

**La zone N**, dite zone naturelle est forestière, correspond aux secteurs de la commune 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 naturel.

Sur la commune de Chambourg-sur-Indre, la zone N correspond à tout le couloir de la vallée de l'Indre ainsi qu'à ses coteaux et aux vastes entités boisées des plateaux (Forêt de Loches, Forêt de Chanceaux). Elle recouvre également des ensembles bâtis existants implantés en zone agricole mais n'ayant plus de liens avec l'activité agricole.

**Un secteur Nl** est créé entre le bourg et l'Île Thimé pour permettre la valorisation du fond de vallée sous forme d'espace de détente et de loisirs (compléter les installations actuelles) tout en tenant compte du caractère inondable du site.

**Un secteur Nv** est créé au nord-est de la commune, à proximité de la RD 25, pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Par ailleurs, à l'intérieur de la zone N, il est possible de créer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein desquels des constructions peuvent être autorisées à 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.

Ainsi, il est créé **un secteur Nh** pour les hameaux des Besniers, de la Vinerie et de la Monnerie, situés au sein de la zone agricole (A) ou de la zone naturelle (N) et regroupant un bâti essentiellement ancien. Ces hameaux peuvent accueillir quelques constructions supplémentaires.

Un **sous-secteur Nhb** est créé pour les sites de l'Etang, Bissu et l'Epinay qui sont caractérisés par la présence d'un bâti à dominante pavillonnaire.

#### **Destination :**

**La zone N** à proprement parler étant une zone de protection, les occupations et utilisations du sol admises sont strictement encadrées ; seule l'évolution du bâti existant y est autorisée et notamment les changements de destination.

Au sein du **secteur Nh**, outre l'évolution du bâti existant, sont également autorisées les constructions nouvelles à vocation d'habitat.

**Les secteurs Nl et Nv** ayant chacun une vocation très spécifique, seuls y sont respectivement autorisés les constructions et installations légères à vocation de détente et de loisirs, et les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

**Objectifs des dispositions réglementaires :**

**Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables aux secteurs Nl et Nv et à la zone N sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).**

*Dans le secteur Nl*, il convient notamment de rappeler que les installations et constructions autorisées doivent être compatibles avec le caractère inondable des terrains.

*Dans le secteur Nh*, afin d'assurer l'insertion des constructions autorisées dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions.

Dans ces hameaux à l'identité bâtie affirmée (bâti ancien), une attention particulière est apportée aux matériaux de couverture autorisés, ce qui justifie la création d'un *sous-secteur Nhb* pour les sites n'ayant pas cette spécificité (règles plus souples).

**La zone N borde certaines sections de la RN 143 (voie classée à grande circulation).** Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose en dehors des espaces urbanisés un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation.

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE N 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone N sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

### **ARTICLE N 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
  - Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
  - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
  - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserve :**
  - *dans l'ensemble de la zone*, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou bâtis,
  - *dans l'ensemble de la zone*, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
  - *pour les terrains situés en zone inondable* (cf. trame zone inondable figurant au Règlement - Document graphique), de respecter les dispositions réglementaires pouvant être imposées par l'autorité compétente,
- **Ne sont admises dans le secteur Nh et le sous-secteur Nhb que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
  - L'extension des constructions existantes.
  - Le changement de destination des constructions existantes.
  - Les constructions nouvelles et les extensions, nécessaires à l'évolution de sièges d'exploitation agricole existants implantés dans la zone (à l'exception des bâtiments d'élevage).
  - Les constructions nouvelles et les extensions, nécessaires à l'évolution d'activités artisanales existantes implantées dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  - Les reconstructions à l'identique après sinistre.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

- **Ne sont admises dans le secteur Nl que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - Les installations et constructions légères à vocation de loisirs et de détente à usage collectif (kiosque, abris pour l'observation des animaux ...), ainsi que les installations et constructions nécessaires à leur fonctionnement (bloc sanitaire, aire de stationnement ...).
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).
  
- **Ne sont admises dans le secteur Nv que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
  
- **Ne sont admises dans le reste de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - Les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières.
  - Les constructions nouvelles et les extensions nécessaires à l'évolution d'un siège d'exploitation agricole existant implanté dans la zone.
  - Les constructions nouvelles et les extensions nécessaires à l'évolution d'un centre équestre existant implanté dans la zone.
  - L'extension mesurée (en construction neuve) des bâtiments existants à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
    - . que l'augmentation soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
    - . qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
    - . qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
    - . qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
  - Les annexes non accolées (en construction neuve) liées à une habitation existante sous réserve :
    - . que l'annexe soit implantée à proximité immédiate de l'habitation existante,
    - . que l'annexe ait une emprise maximale de 50 m<sup>2</sup>.
  - Le changement de destination de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
    - . de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
    - . de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
  - La reconstruction « à l'identique » des bâtiments détruits après sinistre.
  - Les plans d'eau nécessaires à l'activité agricole ou réalisés pour la défense incendie.
  - Les abris pour animaux.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques ...).

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE N 3      ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En outre, dans le hameau de Bissu (sous-secteur Nhb), les accès automobiles à créer sur la RD25 pour desservir les parcelles n°97 et 98 doivent être regroupés. Ainsi l'accès à créer pour la parcelle n°97 doit-il se faire en limite avec la parcelle n°98 et inversement.

### **ARTICLE N 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité générant un accueil du public.

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

##### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3 - Réseaux divers :**

Les raccordements des constructions aux réseaux privés (ex : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés.

### **ARTICLE N 5      CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur.

**ARTICLE N 6**      **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Au sein du secteur Nh,**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer s'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière,
- soit avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Ce retrait de 10 mètres ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

**Au sein du reste de la zone N,**

**Par rapport à la RN 143 (voie classée à grande circulation) :**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

**Exceptions :**

Cette règle 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 publics,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

**Par rapport aux autres voies :**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

**Exceptions :**

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE N 7**      **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 3 mètres.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE N 8**      **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE N 9**      **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N 10**      **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Lorsque la pente du terrain est supérieure à 12%, cette hauteur maximale est portée à 10 mètres avec un maximum de 3 niveaux (rez-de-jardin + rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 8 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**Exceptions :**

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE N 11**      **ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine, architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

### **2. Adaptation au sol.**

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel

Si la pente du terrain est inférieure à 5%, le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

### **3. Façades.**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales avec un enduit à pierres vues.

Pour les annexes et les abris de jardin, sont également autorisés les bardages bois.

Pour les bâtiments à usage d'activités, sont également autorisés les bardages bois couleur naturelle sous réserve d'être teintés foncés.

**Le bardage bois est également autorisé pour tous les types de constructions autorisées au sein des secteurs N1 et Nv.**

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, etc.).

#### **4. Toiture.**

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple ...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible,
- sur des parties limitées de bâtiments (auvent, véranda, appentis, ...).

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent avoir une pente minimale de 20°.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions, les matériaux suivants :

- la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité minimale suivante : 65 tuiles minimum au m<sup>2</sup>\*,
- l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

*\* Dans le secteur Nhb sont également autorisées les tuiles plates de teinte brun-rouge de densité comprise entre 20 et 65 tuiles au m<sup>2</sup>, sauf en cas de restauration de constructions anciennes où les dispositions ci-dessus doivent être respectées.*

Les couvertures des annexes, abris de jardin et bâtiments à usage agricole doivent être de teinte similaire aux deux matériaux précités (ardoise ou tuile).

**Dans les secteurs Nl et Nv, les couvertures doivent être de teinte ardoise.**

#### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture sont interdits côté rue.

#### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (enduit des façades, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) : tons pastels (blanc cassé, crème, beige, gris, gris-bleu), blanc.

Des coloris foncés (bleu, vert, rouge sang de bœuf) peuvent être utilisés ponctuellement pour les portes d'entrée et plus généralement pour la totalité des ouvertures d'une façade si la surface peinte reste limitée.

Les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle sous réserve d'être teintée foncée.

#### **7. Vérandas.**

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

## **8. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un grillage sur piquets métalliques fins ou bois d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et doublé d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les haies de conifères sont proscrites),
- soit de lisses en bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant.

*L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.*

## **ARTICLE N 12      STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE N 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...).

Les haies plantées en limite de propriété seront de préférence constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont déconseillées.

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

## ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

## **ARTICLE N 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.