

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU

Identification :

La zone AU correspond aux espaces réservés à un développement à vocation d'habitat à long terme de la commune de Chambourg-sur-Indre. Il s'agit de deux sites localisés hors du bourg, dont l'urbanisation permettrait de poursuivre le développement du secteur urbanisé en rive droite de l'Indre (site du Gué Raide en continuité de l'Isle Thimé - la Chaussée et site de l'Epinay face à l'extension urbaine inscrite à court / moyen terme).

Cette zone est non constructible dans l'immédiat, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U..

Destination :

Cette zone constitue une réserve à vocation d'habitat pour le développement futur de la commune. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

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

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AU 2.

ARTICLE AU 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 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- *Sous réserve, de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone,*
- *sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :*
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer la sécurité des usagers, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante ou future, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

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, 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. Bâtiments.

Toitures :

Les toitures doivent être de teinte ardoise.

Façades :

Elles doivent être en matériaux enduits, en bardages bois, métallique ou fibro-ciment de teintes foncées sobres (beige, brun, gris) .

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

3. Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE AU 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 AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les feuillages persistants sont également autorisés ; les haies de conifères sont interdites).

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.