

## CHAPITRE 9 : ZONE N

### ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal 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 activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone identifie le val de l'Indre, et les espaces sensibles du sud du territoire (prairies).

La zone N comprend un secteur Ni qui, localisé dans le val inondable de l'Indre, est soumis au risque d'inondation. Ce risque est identifié par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre, approuvé par arrêté préfectoral le 28 avril 2005.

Le PPRi est une Servitude d'Utilité Publique annexée en pièce 5e du PLU. A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone.

#### DESTINATION DE LA ZONE

---

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

*Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique :*

Dans les secteurs inondables, les constructions devront observer les dispositions les plus contraignantes issues du règlement du PLU du PPRi.

- Le secteur Ne caractérise les espaces naturels accueillant les équipements de loisirs, touristiques, sportifs de la commune et d'infrastructure (station d'épuration). Afin de respecter le caractère de ce secteur, seul ce type d'occupation et d'utilisation du sol sera admis.
- Le secteur Nej : identifie le secteur précédemment évoqué concerné en sus par la zone inondable de l'Indre.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **Sont interdits :**

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

---

#### **Rappels :**

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.421-1 et R.421-21 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.*
- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).*
- *En application du l'arrêté préfectoral du 28 avril 2005, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone (voir pièce 5<sup>e</sup> du présent dossier).*

#### **Sont seules autorisées**

***les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :***

#### **En zone N et secteur Ni**

- Pour les constructions existantes à la date de prescription du PPRi (28 Avril 2005), ayant une existence juridique, les extensions attenantes ou non pourront être admise dans les limites qui sont modifiées conformément au PPR :
  - 50 m2 d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m2.
  - 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments a usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de services, annexes comprises dans la limite de 150 m2 d'emprise au sol.

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasse, débord de toiture, marquise auvent ....) ;

Sont considérés comme des annexes les garages, remises, ateliers, abris de jardin, abris de piscines.

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole.
- Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs.

- La construction d'annexes à condition d'être liée à une habitation existante ou à une activité agricole et de ne pas dépasser une superficie de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur de 6 m au faîtage.
- Les abris à animaux sous réserve de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et de ne pas dépasser une superficie 50 m<sup>2</sup> et une hauteur de 4 m au faîtage.
- Les piscines liées à une construction admise ou existante.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- En secteur Ni, seront seules admises les occupations et utilisations du sol autorisées au PPRi.

#### **En secteurs Ne et Nei**

- Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités sportives, touristiques, pédagogiques et de loisirs.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- En secteur NEi, seront seules admises les occupations et utilisations du sol autorisées au PPRi.

## SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

---

#### 1 – ACCES

##### *Définition*

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

##### *Expression de la règle*

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

#### 2 – VOIRIE

##### *Définition*

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

##### *Expression de la règle*

- Les constructions et installations doivent être desservies 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.

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

#### 1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### *Eaux usées*

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci devra prendre en compte la nature du sol et de l'usage auquel il est destiné.

- Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

#### ***Eaux pluviales***

- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### ***Eaux de piscines***

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

### **3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)**

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

---

## **ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

---

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### ***Expression de la règle***

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 75 m de l'axe de la route nationale 143.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies communales et chemins ruraux est libre.

### ***Exceptions pour :***

- Le retrait de 75 m de l'axe de la RN 143 ne s'appliquent pas pour :
  - L'extension de bâtiments d'exploitation agricole,
  - les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêts publics,
  - les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes.

Ces derniers pourront s'implanter à une distance minimale de 31 m de l'axe de la RN 143.

- Peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique :
  - Les extensions, aménagements de bâtiments existants.
  - Les 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 d'eaux usées, éoliennes...).

---

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

##### ***Expression de la règle***

- Sans observation.

---

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

---

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

---

- Article non réglementé.

---

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

##### ***Définition***

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

##### ***Expression de la règle***

- La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris à animaux est de 4 m au faîtage.

##### ***Exceptions***

- La règle précédente ne s'applique pas pour les 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 d'eaux usées, ...).

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

---

**1 - GÉNÉRALITÉS**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

**2 – ABORDS DES BATIMENTS**

- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

**3 - FACADE**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Pour les annexes à usage agricole, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- Pour les annexes non agricoles, les façades devront être identiques à la construction principale.
- Les abris à animaux autorisés devront être en bois.
- Les peintures et les revêtements de couleur vive sont interdits.

**4 – TOITURES**Constructions à usage d'habitation

- Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans.
- Elles devront être recouvertes soit :
  - d'ardoises naturelles ou assimilées,
  - de tuiles de couleur brune.

Constructions à usage activité et abris à animaux autorisés

- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

---

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.
- Les abris à animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies champêtres).
- Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal épais d'essences locales.

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

---

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Article non réglementé.