

CHAPITRE VI
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND
ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA
QUALITE DE SES PAYSAGES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison "d'une part, de l'existence des risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle couvre la forêt de Loches et plusieurs vallées.

Elle comprend un secteur NDa qui correspond à la vallée du ru de Ferrière qui a une vocation d'accueil d'activités de loisirs et de promenade.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol.

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

- Le permis de démolir est rendu obligatoire en application de l'article L 123.1 7°) du code de l'urbanisme sur la totalité du territoire communal.

Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430.1 alinéa d et L 430.2 à L 430.9 du code de l'urbanisme.

- Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré. Cette disposition s'applique aux bâtiments sinistrés postérieurement à la date d'approbation du P.O.S. La reconstruction doit être effectuée dans un délai de cinq ans.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme.

2) En ND ne sont admis que :

- la restauration, l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservant,

- les annexes aux constructions existantes,

- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2, alinéa c, du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,

- Les constructions et installations indispensables à l'animation, à l'administration, à l'exploitation forestière et agricole (signalétique, mobilier urbain...).

- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure,

- les ouvrages techniques tels que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, les stations de traitement des eaux, les postes de refoulement, les déchetteries ou unités de traitement des ordures ménagères, les postes de transformation électrique d'une superficie inférieure à 20 m², etc.,

3) En outre sont admis dans le secteur NDa :

- les équipements légers de loisirs, destinés à l'accueil et à l'information des promeneurs,

- les aires de stationnement liées à ces équipements.

ARTICLE ND2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Rappels relatifs a certaines occupations ou utilisations du sol.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2) Sont interdits.

- Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article ND 1 est interdite et notamment le changement de destination et l'extension des loges de vigne.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone le nécessitant doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

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

1) Les constructions doivent être implantées à un minimum :

- de 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux
- de 15 mètres de l'axe des chemins départementaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

2) En application de l'article L 111.1.4. du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent respecter des dispositions spécifiques aux abords des routes départementales **RD 31, RD 764, RD 760 et à la déviation de la RD 760** : elles doivent être implantées à 75 mètres de l'axe minimum des routes départementales et 100 m de l'axe de la déviation, sauf pour les constructions et installations suivantes qui restent soumises aux dispositions du paragraphe 1 :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitations agricoles,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite parcellaire,

- ou en retrait de la limite. En ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites des forêts classées espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües sur la même propriété, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles;

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions et modifications des constructions existantes, de même que les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toute construction ou ouvrage qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessous devra faire l'objet d'une justification architecturale.

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques et dans les sites inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles prévues ci-dessous pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2 - Dispositions applicables aux restaurations d'immeubles

2.1 - Percements

Les percements doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large qui s'inspire des dimensions des ouvertures existantes.

Leur répartition doit respecter l'équilibre général et la composition architecturale de la façade.

2.2 - façades

Les enduits seront de nature, de teinte et de relief similaires aux enduits traditionnels locaux.

Les ouvrages et façades en pierre de taille existants doivent, autant que possible, être conservés et restaurés dans leur état d'origine.

Les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent alors être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

2.3 - Toitures

2.3.1 - Matériaux

Seuls sont autorisées, selon la dominante traditionnelle locale

- Les ardoises naturelles de teinte bleu-schiste de petite dimension (40 x 24 maximum).
- petite tuile plate de pays (70-75 / m2) ou tuiles plates de même teinte, de densité supérieure ou égale à 60/ m2.

2.3.2 - Lucarnes

Le maintien des lucarnes existantes doit être recherché.

Les lucarnes créées à l'occasion du projet doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pentes.

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

Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition architecturale de la façade.

2.4 - Menuiseries

Les menuiseries doivent rester en harmonie avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair ou blanc cassé. Le ton bois est exclu.

La disposition des petits bois sur les vitres des fenêtres et porte-fenêtres doit respecter le style traditionnel local.

3 - Dispositions applicables aux annexes non accolées à la construction principale

3.1 - Façades

Sont autorisés les matériaux naturels ou enduits ou les matériaux de même nature, de même teinte et de même relief que ceux utilisés pour la constructions principale.

3.2 - Toitures

3.2.1 - Pentes

Un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments dont la largeur de pignon est inférieure à 5 mètres.

3.2.2 - Matériaux

Les matériaux autorisés des annexes à la construction principale seront les mêmes que ceux utilisés pour celle-ci.

4 - Dispositions applicables aux autres constructions (Constructions à usage agricole, commercial, artisanal..., ou équipement collectif.)

4.1 - Façades

Les façades doivent être réalisées sans joint ni poteau apparent.

La teinte des matériaux doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et avec le milieu environnant.

Les matériaux métalliques, bacs galvanisés, etc., doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

4.2 - Toitures

En plus des matériaux autorisés pour les constructions à usage d'habitation (§ 2.3.2.), les matériaux de teinte similaire peuvent être autorisés.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Les espaces boisés à conserver, portés au plan de zonage doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies et arbres isolés figurant au plan de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1. Ils devront être conservés ou complétés. Leur suppression sera toutefois autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ou lorsque leur état sanitaire le justifie ou lorsqu'il présente un risque.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.