

Dispositions générales applicables à la zone N – Zone naturelle



La zone N comprend cinq secteurs :

- le secteur Nc correspond aux châteaux,
- le secteur NCH délimite le Domaine National de Chambord,
- le secteur Nj correspond aux espaces de jardins,
- le secteur NL regroupe les espaces naturels de loisirs,
- le secteur Nph délimite les secteurs de développement de projets photovoltaïques,

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article N2.

Article N2 : Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

2.1 Dans la zone N, secteurs compris

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité des sites,
- Les constructions et installations nécessaires à la valorisation herbagère des espaces prairiaux,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte des milieux naturels et des paysages, ou liés aux sentiers de randonnée, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à condition :
 - o qu'elle soit inférieure ou égale soit à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU soit à 50m² d'emprise au sol,
 - o et que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à condition :
 - o d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 50m²,
 - o et d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante.
- Le changement de destination des constructions existantes à condition :
 - o qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
 - o et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des



- exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins), ni la qualité paysagère des sites,
- o et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau.
 - o et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

2.2 Dans le secteur NL, en complément du 2.1

Sont autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

- Les hébergements hôteliers de plein air tels que les campings et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les équipements sportifs,
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte des milieux naturels et des paysages, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

2.3 Dans le secteur NJ, en complément du 2.1

Sont autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximale correspondant 3 mètres au faîtage. A compter de la date d'approbation du présent PLUi, un seul abri de jardin sera autorisé par unité foncière (sans tenir compte des abris de jardin existants à la date d'approbation du PLUi).

2.4 Dans le secteur Nc, en complément du 2.1

Sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés aux activités touristiques et de loisirs en lien avec la valorisation des châteaux

2.5 Dans le secteur Nch, en complément du 2.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les bâtiments et structures nécessaires à l'entretien ou la visite par le public, ou s'inscrivant dans un projet de restitution architecturale, de création artistique ou de mise en valeur.

2.6. Dans le secteur Nph, en complément du 2.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les locaux techniques et industriels et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables à conditions qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.



II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dans la zone N, hors secteurs NL, et Nch

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.1.2 Dans les secteurs Nc et NL, en remplacement du 3.1.1

Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

3.2.1 Dans la zone N

- La hauteur des annexes des constructions existantes ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).



3.2.2 Dans le secteur NL, en remplacement du 3.2.1

Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).

Dispositions particulières

- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o dans le respect des dispositions générales,
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être édifiées à au moins 1 mètre de l'alignement.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 50 m² et des piscines n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI non conformes aux dispositions générales 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.1,
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.

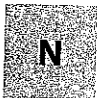
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 50 m² n'est pas réglementée.
- Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres mesuré depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI non conformes au 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o dans le respect des dispositions du 3.4.1,
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.
- Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction, extension ou changement d'affectation de bâtiment



3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Dispositions applicables aux habitations

A 4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont

autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

- Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.
- Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux doit être recherché.

A 4.1 Caractéristiques des façades

A 4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- L'emploi du blanc est interdit, la teinte des enduits doit s'inspirer de celles des enduits traditionnels réalisés à la chaux et aux sables locaux.
- L'emploi de couleurs vives ou de couleurs sombres est interdit.

A 4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au A.4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.



A 4.2 Caractéristiques des percements

A 4.2.1 Dispositions générales

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Le blanc pur est interdit pour les menuiseries, volets et portes.

A 4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

A 4.3 Caractéristiques des toitures

A 4.3.1 Dispositions générales

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise ou zinc, la couleur noire est interdite. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. La densité des tuiles ou ardoises doit être de 40 unités minimum au m². Le pureau doit être plat.
- L'éclairage des combles doit être assuré :

- o Soit par des châssis vitrés qui ne doivent pas présenter de surélévation par rapport au plan de la toiture, et des proportions plus hautes que larges ;
- o Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement. Les lucarnes de type « chien-assis », ou lucarne rampante sont interdites.
- Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont interdits.
- Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes couverts par des pans qui respectent la pente.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils sont encastrés au plus près du nu de la couverture et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

A 4.3.2 Dispositions particulières

- Il sera autorisé d'enchâsser des toitures terrasses de faible surface entre des volumes couverts en pente.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du A 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

A 4.4 Caractéristiques des clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre.
- Les clôtures doivent garder un aspect rural.
- Elles doivent être composées :
 - o soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité ;
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
 - o Les brise-vues autres que ceux mentionnés ci-avant ne sont pas autorisés.
 - o En cas de végétalisation, les essences locales doivent être privilégiées. Dans le cas de clôtures grillagées, le recours à un grillage non peint à grosse maille et des piquets en bois sera privilégié.
- Les clôtures seront envisagées, préférentiellement, pour permettre le passage de la petite faune (aménagement d'un espace minimum entre le sol et le bas des clôtures).
- La construction des murs de clôture n'est autorisée que pour le remplacement d'un mur existant.

B - Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans zone

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B 4.1 Adaptation au terrain naturel

- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

B 4.2 Caractéristiques des façades

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'emploi du blanc est interdit, les teintes doivent être neutres, mêlées de gris ou sombres.

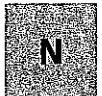
B 4.3 Caractéristiques des toitures

B 4.3.1 Dispositions générales

- La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

B 4.3.2 Dispositions particulières

- Des toitures à plus d'un versant, à un versant ou des toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.



B 4.4 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Dans les secteurs NL, Nc et Nj

- L'espace dédié au stationnement doit être aménagé dans le souci d'assurer la perméabilité des sols (exemples : pavés drainants, enrobés poreux, pelouse renforcée...).

5.2 Dans la zone N hors secteurs et dans les autres secteurs

- Non réglementé.

Article N6 : Stationnement

Non réglementé



III) Équipement et réseaux

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres (emprise totale de la voie, tout modes).



Article N8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

