

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

#### **ZONE N**

La zone N est une zone de protection des milieux naturels, soit en raison de la qualité du paysage, soit pour préserver certaines espèces, notamment végétales, particulièrement intéressantes. Appartiennent à cette zone naturelle le château de Nançay (Ne) et son parc (N). Les constructions autres que celles qui pourraient contribuer à la mise en valeur du site y sont en général interdites.

La zone N se décompose en **quatre secteurs et un sous-secteur** :

Na : secteur de mise en valeur des paysages naturels, la vallée du Colonet

Na1 : un sous-secteur lié aux activités de loisirs (ex : le golf)

Nc : secteurs ponctuels correspondant à des ensembles construits isolés qui doivent être mise en valeur

Ne : secteur correspondant au périmètre de la station de radio astronomie.

**Nℓ : secteur réservé à l'activité de camping**

Le zonage Nc permet d'identifier les bâtiments agricoles à valeur architecturale ou patrimoniale (les hangars métalliques exclus) et qui ne portent pas atteinte à l'activité agricole des zones A. Ces bâtiments agricoles peuvent alors faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Les limites de ces secteurs Nc doivent être très étroites pour continuer l'activité agricole dans des limites proches.

#### ***SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

##### **ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- \*Les constructions à usage d'habitation sauf dans le secteur Nc
- \*Les constructions à usage d'activités industrielles
- \*Les lotissements à usage d'activités industrielles
- \*Les terrains de stationnement des caravanes
- \*Les stationnements de caravanes isolés (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire
- \*Les installations et travaux ci-après :
  - Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage
  - Les dépôts de véhicules désaffectés
- \*Les lotissements

##### **ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N, secteurs et sous-secteur inclus :

\*Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

\*Pour les constructions existantes à destination d'habitation, l'extension mesurée limitée à 30 % de la surface de plancher existante, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.

\*Les annexes d'un bâtiment d'habitation, limitées à 2 à compter de la date d'approbation de la présente modification du PLU, sous réserve que la surface de plancher ou l'emprise au sol totale nouvellement créée n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.

\*Les piscines dont la surface de bassin ne devra pas dépasser 40 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Na :

\*Les reconstructions après sinistre à l'identique

Dans le sous-secteur Na1 :

\*Les constructions et installations à conditions qu'elles soient destinées à des équipements publics ou de loisirs.

Dans le secteur Nc :

\*Le changement d'affectation ou d'usage des constructions existantes et les constructions neuves non accolées de faible densité à condition de respecter les matériaux et la typologie des bâtiments existants.

\*Les constructions à conditions qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et forestière

\*L'extension des constructions et installations existantes à condition d'être mesurée.

\*Les reconstructions après sinistre à l'identique

\*Les installations classées liées et nécessaires aux constructions et activités existantes dans la zone, sont admises quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux soient compatibles avec le voisinage.

\*Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure à condition de servir l'intérêt public ou collectif et si leur locations dans la zone est impérative.

\*Les étangs à condition de servir l'intérêt public ou collectif

\*Dans le secteur Nc, afin de veiller à la conservation du patrimoine de qualité, les démolitions doivent obligatoirement être soumises à autorisation (demande de permis de démolir)

\*Les carrières sont admises sous réserve de ne pas compromettre la recherche de gisements d'eau potable.

Dans le secteur Ne :

\*Les constructions sont admises à condition d'être liées et nécessaires aux activités de la station de radio astronomie.

Dans le secteur Nℓ:

A condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

\*Les constructions et installations, y compris les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, destinées aux équipements de camping, de caravaning et de gardiennage

\*Les équipements liés aux activités de loisirs ou sportives accessoires à l'activité du camping

\*La réfection et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 40 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification du PLU.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 – VOIRIE ET ACCES**

\*Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

\*Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des chemins départementaux, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété, ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

### **ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

\*Eau :

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

\*Assainissement – Eaux Usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux sont interdits.

*Dans la zone Nℓ :*

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique, les eaux usées seront dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

\*Assainissement – Eaux pluviales :

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 pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

\*Electricité et télécommunications :

Toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau d'électricité. Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

#### **ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

##### En dehors du secteur Nℓ :

\*Les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

#### **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

##### En zone N et dans les secteurs Nc, Ne et Nℓ :

\*les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

##### Dans le secteur Na, dans le secteur Na1 :

\*Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance de 10 m de l'alignement ou à 15 m de l'axe des voies.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du PLU ou pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain.

#### **ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### Dans la zone N, ses secteurs et sous-secteur :

\*Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite séparative.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du PLU.

#### **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

##### Dans la zone N, ses secteurs et sous-secteur :

\*les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

\*la distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3 m.

\*les annexes des bâtiments d'habitation existants seront implantées à moins de 30 m de l'habitation

Dans le secteur Nℓ :

\*La distance entre deux constructions non contiguës ne doit pas être inférieure à 3 m.

#### **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

Dans la zone N, les secteurs Na, Nc, Ne et le sous-secteur Na1 :

\*l'emprise au sol maximale cumulée des extensions du bâtiment d'habitation et de ses annexes, à l'exception des piscines, ne pourra excéder 40 % d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification du PLU.

Dans le secteur Nℓ :

\*l'emprise au sol maximale cumulée des extensions, des constructions et installations destinées aux équipements de camping, de caravaning et de gardiennage, des équipements liés aux activités de loisirs ou sportives accessoires à l'activité de camping ne pourra excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière du camping.

#### **ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En zone N et dans le secteur Nc :

\*la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

\*La hauteur des extensions des constructions à destination d'habitation est égale au plus à celle du bâtiment existant.

\*La hauteur des annexes est limitée à 3.50 m à l'égout de toit.

Dans le secteur Na, dans le secteur Na1 et dans le secteur Ne :

\*néant

Dans la zone Nℓ :

\*la hauteur des constructions et installations est limitée à 3.50 m à l'égout de toit, à l'exception des HLL.

\*la hauteur des extensions des bâtiments existants est égale au plus à celle du bâtiment existant.

\*La hauteur maximale des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs est fixée à 5 m hors tout.

Toutefois, l'autorité compétente peut autoriser des hauteurs différentes.

Rappel : il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR**

Dans le secteur Na, dans le secteur Na1 et dans le secteur Ne :

\*l'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Rappel : il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone N et dans le secteur Nc :

Dans le souci de la mise en valeur du patrimoine existant, il est recommandé :

\*en cas d'extension, d'adaptation ou de transformation du bâtiment d'habitation, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toiture existantes. Elles présenteront une unité d'aspect avec le bâtiment existant.

\*les annexes devront présenter une unité d'aspect avec le bâtiment d'habitation existant.

\*pour les travaux d'entretien sur le patrimoine ancien de qualité :

- couverture : conserver, restaurer ou refaire à l'identique les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite ou restituer les matériaux de couverture dans les dispositions d'origine.

- lucarnes : conserver, restaurer ou restituer les dispositions d'origine les lucarnes, les portes de grenier peuvent être remplacées par des fenêtres en bois à trois carreaux par vantail.

- châssis de toit (78 x 98 cm maximum) à pose encastrés peuvent être acceptés sur les versants non vus du domaine public

- menuiseries : conserver, restaurer ou refaire à l'identique les menuiseries traditionnelles en bois à trois carreaux par vantail. Les menuiseries peuvent être peintes ton gris clair légèrement teinté, ou lasurées. Les volets traditionnels en bois seront conservés, restaurés ou refaits à l'identique.

- ravalement : les enduits seront traditionnels exécutés à la chaux blanche teintée au sable de carrière, y compris le dégrossi. Les peintures sur les enduits sont interdites.

\*les clôtures doivent être simples et non personnalisées. Elles peuvent être en bois ou en simple grillage à maille rectangulaires de dimensions minimales (20 x 15 cm) maintenu par des potelets métalliques, doublé ou non de haies vives d'essence locale. Le PVC est interdit.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 m et de doivent pas être enterrées (pour permettre la libre circulation des animaux)

Dans le secteur Nℓ:

\*les extensions devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes. Elles présenteront une unité d'aspect avec le bâtiment existant.

\*les annexes devront présenter une unité d'aspect avec le bâtiment d'habitation existant.

\* un soin particulier sera apporté à l'aspect extérieur des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs afin de favoriser leur intégration dans leur environnement

\*démolition de bâtiment sans intérêt architectural :

La démolition d'anciens hangars à structure métallique ou matériaux précaires pourra être demandée à l'occasion de travaux de réhabilitation de bâtiments anciens si celle-ci contribue à mettre en valeur le site.

**ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

\*le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

*Dans la zone N, dans les secteurs Nc, Nℓ :*

\*tout projet de construction ou d'installation devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à hauteur ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

***SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL***

**ARTICLE14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur Na, dans le secteur Na1, dans le secteur Nc et dans le secteur Ne :

\*il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).