

CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique et forestier. Les terrains sont équipés ou non par les réseaux de viabilité.

Elle comprend plusieurs secteurs ayant une vocation spécifique :

- **Ngv** : secteur destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- **Ngs** : secteur destiné à accueillir un habitat adapté pour la sédentarisation des gens du voyage.
- **Nk** : secteur occupé par un centre d'hébergement et d'éducation de chiens d'assistance aux personnes handicapées.
- **NL** : espaces naturels accueillant les équipements de loisirs et sportifs de la commune et de l'agglomération blésoise (Lac de Loire, stade, terrains de tennis, ...).
- **Nr** : secteur recouvrant les terrains exposés au risque d'inondation défini par le Plan de Prévention des Risques d'inondation « Communes de Blois, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil », dans lequel les règles du PPRN s'appliquent.

La zone N est également caractérisée par la présence de terroirs bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée Cheverny, Cour Cheverny.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N.2.

N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels :

En zone N

- La réhabilitation des constructions existantes.
- Les abris pour animaux sous réserve d'être en bois, d'être limités à un abri par unité foncière et de présenter une SHOB ne dépassant pas 30 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 mètres au faitage.
- Les annexes, abris de jardins et piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre, sont autorisés dès lors qu'ils sont implantés sur l'unité foncière de l'habitation existante.

- Les constructions liées à la gestion forestière.
- 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 Ngv

- Les équipements et constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- Le stationnement des caravanes à usage d'habitat.
- 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 Ngs

- Les constructions à usage d'habitation et les équipements nécessaires à la sédentarisation des gens du voyage.
- Le stationnement des caravanes à usage d'habitat.
- 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 Nk

- Les équipements et les constructions nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'élevage et d'hébergement d'animaux.
- 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 NL

- Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités sportives 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 Nr :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) « Communes de Blois, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil » (règlement du PPRi en pièce Annexes).

Se reporter aux dispositions communes

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Article non réglementé.

N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

Se reporter aux dispositions communes.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement (attente de sa réalisation), toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences de la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder directement au réseau collectif dès sa réalisation.

Se reporter aux dispositions communes.

Eaux pluviales

Se reporter aux dispositions communes.

N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Article supprimé en application de la loi ALUR

N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

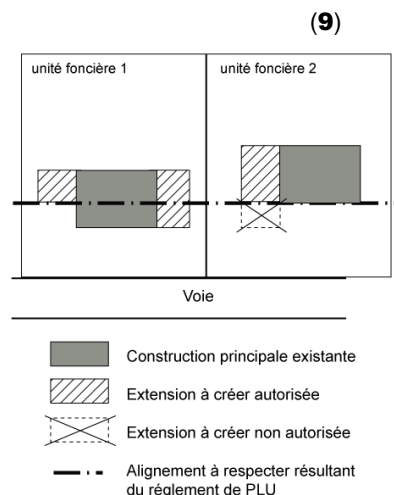
- 75 mètres de l'axe des RD 951 et 174, lorsqu'elles sont situées hors zone agglomérée,
- 10 mètres de l'emprise des routes départementales, des routes communales et des chemins ruraux.

Exceptions

- Le long des RD 951 et 174, les constructions suivantes peuvent ne pas respecter le recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie :
 - Les 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'intérêt public,
 - Les travaux d'adaptation, réfection ou extension des constructions existantes.

- Le long des autres voies, les constructions suivantes peuvent ne pas respecter les reculs imposés à l'alinéa précédent :

- Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment, s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal. (illustration 9)



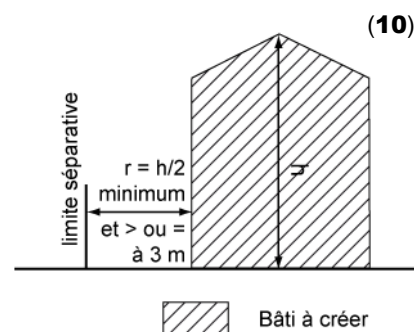
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres des limites séparatives, hors secteurs Ngs.
- Les abris de jardins doivent être édifiés à au moins 4 mètres des limites séparatives.

En secteur Ngs

- Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative soit à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtiage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (illustration 10)



Exceptions

- Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage :
 - Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ngs

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 150 m² par unité foncière.

Autres secteurs

Article non réglementé.

N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 10 mètres, hors secteurs Nk et NL.

La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée :

- à 3,5 mètres au faîtage pour les abris pour animaux et annexes,
- et 2,5 mètres au faîtage pour les abris de jardins.

En secteur Nk

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 6 mètres.

En secteur NL

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 12 mètres.

Exceptions

- Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage, les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 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.
- le niveau bas du plancher du rez-de-chaussée en façade avec les voies sera compris entre 0,15 et 0,80 mètre mesuré au droit de la construction. La pente des levées de terre éventuelles ne pourra pas être supérieure à 15 %.
- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de faire preuve d'une intégration satisfaisante : une composition avec les percements de la façade et de la toiture doit systématiquement être recherchée, les panneaux seront parallèles aux pentes de toit avec un dépassement du châssis de 0,20 mètre maximum. Les raccordements seront intégrés. Par ailleurs, en cas de pose sur un bâtiment remarquable ou intéressant, les panneaux solaires ne

doivent pas être visibles depuis le domaine public. Les bâtiments concernés sont identifiés par le plan de zonage au titre de l'article L.123-5-III-2° du Code de l'Urbanisme du code de l'urbanisme.

2 - BÂTI RURAL ANCIEN (Se reporter aux dispositions communes)

Réhabilitation des volumes existants

Les travaux de réhabilitation conserveront les caractéristiques traditionnelles :

- Volumes
 - Les volumes sont simples, avec un long pan (grand côté) et un pignon (petit côté).
- Toitures
 - Les toitures sont à deux pans, avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés.
- Percements des habitations
 - Le traitement des encadrements, leur proportion et le rythme des percements sont à respecter.
 - Les lucarnes seront à deux pans, alignées au nu de la façade.
 - Les volets battants seront conservés, lorsqu'il s'agit du mode d'occultation d'origine de la construction. Les coffres de volets roulants seront réalisés en partie intérieure du bâtiment.
- Matériaux et ornementation
 - Les murs des façades destinés à rester apparents utiliseront les matériaux locaux : pierre calcaire et brique.
 - Les façades et les murs de clôture seront préférentiellement recouverts d'un enduit à base de chaux et de sable, lorsqu'ils sont destinés à être recouverts.
 - Les décors de façade étrangers au caractère de l'ensemble bâti sont interdits. Les matériaux et couleurs seront homogènes par construction.
- Clôtures
 - Leur réhabilitation permettra de préserver leurs volumes et l'aspect des portails et des portes.

Extension des volumes existants

Les travaux d'extension conserveront les caractéristiques traditionnelles :

- Volumes
 - Ils respecteront l'ordonnancement du bâti autour de la cour.
 - Ils s'harmoniseront aux bâtiments existants par leur implantation, l'imbrication des volumes, la sobriété de leur forme.
- Toitures
 - Les nouvelles toitures s'harmoniseront avec les toits existants par leurs pentes. La simplicité des volumes sera conservée.
- Percements
 - La création de percements respectera le rythme et les proportions des percements existants.
- Matériaux
 - Les matériaux seront identiques à ceux de la construction existante. Les appareillages et mises en œuvre reprendront la composition existante et son rythme : linteaux cintrés, chaînages, bandeaux horizontaux, moellons apparents, lorsqu'ils participent à la composition d'ensemble.

3 - AUTRES CONSTRUCTIONS

Toitures

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

Façades

- Les abris pour animaux doivent être en bois.
- 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. L'emploi du bois peut être admis dans la mesure où il permet une meilleure insertion du bâtiment dans l'environnement.
- La couleur « blanc pur » (RAL 9010) est interdite.
- Pour les constructions admises, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel.

Clôtures**Clôtures des zones naturelles, hors secteur Nr**

- Les parcelles ouvertes seront préférées. A défaut, la clôture sera composée d'une lice ou d'un grillage, sur piquets métalliques ou bois, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.
- Leur hauteur maximum ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les plaques béton utilisées en clôture ne pourront pas dépasser 0,4 mètres du niveau de sol naturel.

N.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.

N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran de végétation épais, non caduque ou marcescente, d'essences locales.

Se reporter aux dispositions communes

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**N.14 - SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

Sans objet