

# **TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE**

## CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages.

Les sites naturels sont considérés comme un patrimoine d'intérêt général et ne doivent pas être dénaturés. Il convient donc de les gérer avec prudence.

La protection envisagée devra permettre l'entretien régulier et la gestion du patrimoine sylvicole afin de concilier le côté économique, paysager et écologique des peuplements forestiers, ainsi que la poursuite des activités agricoles.

### La zone N comprend les secteurs suivants :

Secteur	Disposition générale
Nep	Secteur concernant la station d'épuration, son extension et ses abords
Ns	Secteur concernant les équipements sportifs, de loisirs et culture

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

### Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1.	Les constructions, ouvrages et installations non admis aux conditions particulières de l'article N 2 suivant, à l'exception de l'aménagement, l'extension, la reconstruction, des constructions ou installations existantes.
1.2.	Toute autre occupation du sol que les équipements sportifs, de loisirs et culture en secteur Ns
1.3.	Toute autre occupation du sol que la station d'épuration, son extension et ses abords, en secteur Nep.

### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous des conditions particulières

2.1	Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2.2	Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
2.3	Les étangs et réserves, les bassins de retenue des eaux pluviales, sous réserve que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants.
2.4	Les annexes aux habitations existantes sous réserve d'être implantées de façon à respecter l'unité et l'harmonie des constructions existantes, et au maximum à 50 m desdites constructions.

2.5	Le changement de destination à usage d'habitation des constructions (à l'exclusion des hangars) des îlots de propriété bâtis existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'ils comportent déjà une habitation.
2.6	Les gîtes ruraux, chambres d'hôte, et toutes installations liées au tourisme rural sous réserve d'être réalisés dans des constructions existantes.
2.7	Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.
2.8	Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.
2.9	Les constructions et installations liées à la gestion et à l'entretien des espaces, naturels, notamment les territoires de chasse. Les hangars sous réserve d'être implantés à proximité des constructions existantes et au plus à 50 m des constructions existantes.
2.10	Les équipements sportifs, de loisirs et culture, sous réserve d'être situés en secteur Ns.
2.11	Les équipements de collecte et traitement des eaux usées sous réserve d'être situés en secteur Nep.
2.12	La poursuite des activités agricoles existantes comportant notamment l'extension des installations existantes ou la construction de bâtiments, à moins de 50 m du siège d'exploitation.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article N 3 – Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **Accès**

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article N4 - Desserte par les réseaux**

##### **4.1. - Desserte en eau**

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage, en l'absence de réseau public.

##### **4.2. Dispositions d'assainissement**

Toute construction, qui nécessite un dispositif d'assainissement non collectif (habitation, activités...) pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.

#### **Article N 5 – Superficie minimum des terrains**

Il n'est pas fixé de superficie minimum.

#### **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de l'article A6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

##### **6.1 En bordure des voies classées à grande circulation :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public peuvent être implantés dans cette marge.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes est permise dans cette marge de recul.

##### **6.2 - Les constructions à édifier doivent être implantées à :**

- Au moins 15 m de l'axe des routes départementales,
- Au moins 10 m de l'axe des voies communales et des chemins ruraux,

##### **6.3 - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.2, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :**

- reconstruction après sinistre,

- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.2.
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1.- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 m de celles-ci.

7.2 Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1 une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre,
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article N 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### **Article N 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit tenir compte de celle des constructions existantes aux alentours afin d'assurer une cohérence entre les différents bâtiments.

### **Article N 11 - Aspect extérieur**

#### **11.1 - Dispositions générales**

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'entoure et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.1.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

#### **11.1.3.- Volume des constructions principales et des annexes**

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple, respectant la typologie des constructions de Sologne

Les annexes accolées et les extensions d'une construction existante devront, lorsqu'elles ne seront pas construites avec les mêmes matériaux que ce bâti, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades existantes.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

#### **11.1.4.- Matériaux de remplacement.**

Si le matériau d'origine est difficile à trouver, il peut être choisi un matériau différent préservant l'harmonie de l'ensemble.

**11.2- sauf pour les hangars et locaux techniques visés aux alinéas 2.10 et 2.11, sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :**

##### **11.2.1. – Les toitures : modes de couverture**

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les nouveaux éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...).

Le coyaou peut être autorisé (voir annexe).

Les toitures terrasses sont admises pour une partie de la toiture ne dépassant pas 30 % de la surface totale de la construction.

En dehors de l'extension ou du remaniement de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les modes de couvertures admis sont les suivants :

Les toitures des constructions principales ont au moins deux versants présentant une inclinaison compatible avec le matériau employé.

Les toitures des constructions annexes ont au moins un versant présentant une inclinaison compatible avec le matériau employé.

Les toitures des constructions utilisent :

- Soit la tuile plate à raison de 15 unités au m<sup>2</sup> au minimum, Les tuiles sont choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes brun-rouge. Le gris foncé, le noir, le marron foncé sont exclus
- Soit l'ardoise rectangulaire, en pose droite.
- Soit la tuile mécanique d'aspect non plat si le bâtiment existant a été conçu dès son origine pour être couvert avec ce matériau.

##### **11.2.2. – Les toitures : ouvertures**

L'implantation des ouvertures en toiture se fait en prenant en compte les ouvertures préexistantes et celles des façades.

Seules seront autorisées les lucarnes à deux ou trois versants, réalisées avec les mêmes matériaux que ceux de la toiture.

Les lucarnes doivent être de forme rectangulaire, plus haute que large.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci présenteront par rapport aux lucarnes préexistantes des dimensions analogues et un aspect similaire.

**Les châssis de toit** sont autorisés sous réserve que leur nombre et leur implantation ne conduisent pas à un effet de batterie.

La pose de châssis doit être particulièrement étudiée au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de l'intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés, de proportions rectangulaires.

#### **11.2.3 – les toitures : panneaux photovoltaïques et solaires**

L'installation de panneaux photovoltaïques est admise sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture.

#### **11.2.4. – Les façades :**

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux peut être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels
- soit par des matériaux moulés destinés à rester apparents
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Les enduits respecteront les gammes de tonalité suivante : le grège, l'ocre clair et rose, le ton sable de Loire.

Les corniches, les encadrements d'ouverture, les linteaux, les soubassements, les colombages, et d'une manière générale le décor des façades, doivent être préservés.

#### **11.2.5- Les ouvertures en façade :**

Lors de l'extension, de la restauration ou de la modification de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

Les percements nouveaux pourront être autorisés s'ils respectent le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade.

#### **11.2.6- Les menuiseries :**

Les menuiseries traditionnelles font au maximum l'objet de réfection, leur remplacement ne doit pas conduire à une modification notable de l'aspect originel de la façade.

#### **11.2.7. –Vérandas, extensions vitrées et serres**

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

**Article N 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article N 13 - Espaces libres - plantations**

Il n'est pas fixé de règles

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

**Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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