

TITRE V REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - Règlement de la zone naturelle et forestière N

Caractère de la zone

Cette zone correspond pour l'essentiel aux espaces naturels du sud du territoire communal, appartenant à la Sologne, qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur richesse écologique. Elle englobe également le coteau dominant le Val, une petite partie du Val et quelques autres espaces qu'il convient de préserver.

Les possibilités de construction sont principalement limitées à l'activité sylvicole, agricole ou piscicole, à l'aménagement et à l'extension du bâti existant, aux loisirs (chasse, pêche), aux annexes des habitations existantes.

Dans cette zone ont été recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, plusieurs châteaux, manoirs et fermes anciennes situées en Sologne.

Elle comprend 3 secteurs ainsi que des sous-secteurs :

- Na : destiné aux aménagements de sport et de loisirs et son sous-secteur Na1-2 situé au pied du bourg,
- Nb : constructions non agricoles enclavées dans la zone A du Val,
- N1-2 : ce secteur inondable correspond approximativement aux périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potables.
- Nc : destiné aux exploitations de matériaux alluvionnaires comprenant un sous-secteur inondable Nc1-2

Les sous-secteurs Na1-2, NB, N1-2, Nc1-2, sont situés en aléa faible ou moyen par le PPRI dont les dispositions spécifiques s'appliquent.

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

Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration.
- 2 - Les exhaussements et affouillements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement excède 2 m sont soumis à autorisation.
- 3 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. Les défrichements tels qu'ils sont définis à l'article L 311.1 du code forestier, sont interdits dans les espaces boisés classés.
- 4 - En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
- 5 - Sont soumis à autorisation tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les éléments de paysage localisés sur le plan de zonage. La démolition des éléments bâtis est soumise à autorisation (permis de démolir)

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

1.1 - Les ouvrages de faible emprise ou de faible hauteur d'intérêt collectif ou nécessaire au fonctionnement des services publics, tels que poteaux téléphoniques, transformateurs, captages d'eau potable...

1.2 - Le stationnement des caravanes dans les cas listés à l'article R443.4.d du code de l'urbanisme (stationnement dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur).

1.3 - Sous réserve des conditions fixées à l'article N2 ci-dessous les constructions ou travaux cités au même article.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages et du respect dans les secteurs inondables des dispositions spécifiques et notamment des interdictions du PPRI du val Orléans Amont.

- 2.1 Les ouvrages d'intérêt collectif, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics tels que pylônes HT ou de radiotéléphonie, transformateurs, réservoir d'eau potable, station de traitement d'eau potable, ouvrages d'assainissement...
- 2.2 Les constructions nécessaires à l'exploitation sylvicole, piscicole ou agricole à l'exception des constructions à usage d'habitation.
- 2.3 Les constructions liées aux activités annexes de celles visées à l'article précédent, telles que l'hébergement lié au tourisme rural, à condition que les bâtiments soient implantés à proximité des constructions existantes.
- 2.4 Les constructions et installations liées au tourisme rural, notamment gîte rural, chambres d'hôte... à condition de former un ensemble harmonieux avec les constructions existantes.
- 2.5 Les abris de station de pompage pour l'irrigation, les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise sur les terrains non bâtis, les abris de faible emprise pour animaux.
- 2.6 L'aménagement, y compris le changement de destination, la transformation, l'extension limitée des habitations et des bâtiments existants et la construction d'annexes à proximité de ces constructions, quelle que soit leur destination future à condition :
 - Que ces travaux ne présentent pas de danger ou inconvénients notables soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour la protection des espaces naturels ou des paysages.
 - Qu'en cas de création de nouveau logement ou de création d'activités, la défense incendie de la construction soit assurée dans des conditions satisfaisantes.
 - Qu'ils n'aboutissent pas à la création de plus d'un logement nouveau.
- 2.7 Les reconstructions sous réserve que l'affectation des locaux reste inchangée.

- 2.8 Les travaux d'aménagement ou d'extension limitée des bâtiments recensés sur le plan de zonage et sur la liste en tant qu'éléments de paysage dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
- Des caractéristiques architecturales ou historiques desdits bâtiments
 - De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et végétaux organisant l'unité foncière.
- 2.9 les exhaussements et affouillements de sol liés à l'agriculture, à la défense incendie, à la pisciculture, à l'irrigation, aux loisirs, à la réalisation d'infrastructures et de superstructures d'intérêt collectif.
- 2.10 De plus dans le secteur Na et le sous secteur Na1-2 les aires de jeux et de loisirs et les terrains de camping et de caravanage ainsi que les constructions et les installations nécessaires à la sécurité de ces installations. Dans le secteur NA1-2, les constructions à usage d'habitations devront respecter l'obligation de surélévation de 50 cm des locaux à usage d'habitation.
- 2.10 De plu dans le secteur Nc et le sous-secteur Nc1-2, les carrières, leurs installations et leur réaménagement sous réserve notamment :
- Dans le secteur Nc de la mise en place des écrans végétaux localisés sur le plan de zonage
 - Dans le sous-secteur Nc1-2, des dispositions du PPRI

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

- 3.1 - 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. En particulier les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - eau potable

Toute construction ou aménagement nouveau qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau communal de distribution.

Toutefois en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits, sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

Les eaux usées doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non épurées dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, puisards est interdite. L'évacuation des eaux usées épurées vers un puits d'infiltration est soumise à dérogation préfectorale.

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale de terrain exigée pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif est de 1000 m².

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Article N 6 - Implantation de constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

6.1 les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m de l'alignement

6.2 Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants non-conformes à la présente règle ainsi que pour des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs, pylônes...).

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

7.1 Les constructions peuvent être implantées sur limite (s) séparative (s) ou en retrait de ces limites d'au moins 3 mètres

7.2 Une implantation différente des constructions peut être autorisée pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants non-conformes aux règles définies précédemment.

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

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs et sous-secteurs inondables, NA1-2, Nb, N1-2, Nc1-2, s'appliquent les dispositions particulières du PPRI (zones A1 et A2) concernant les emprises (cf article A3 du règlement du PPRI).

Dans le reste de la zone aucune règle n'est fixée.

Article N 10 -Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues)

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres. Cette hauteur peut être dépassée, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, par des constructions dont la fonction exige une hauteur plus importante (pylônes..) ainsi que pour les reconstructions ou extensions limitées des constructions non-conformes.

Article N 11 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et des paysages.
- 11.3 - L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Les parois en béton banché doivent également être recouvertes d'un enduit.
- 11.4 - Clôtures : elles doivent être aussi simples et sobres que possible. Elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec le tissu végétal environnant. Dans les secteurs inondables s'appliquent en outre les dispositions du PPRI.

Article N 12 -Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N 13 -Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan par un quadrillage sont classés espace boisés classés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L130.1 du code de l'urbanisme, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 -Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.