

2-4 ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractérisation de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière typique des milieux et paysage de Sologne. Elle est vouée aux activités forestières, agricoles, cynégétiques et piscicoles, à des équipements et constructions liés à ces activités traditionnelles (sports non motorisés, tourisme à la ferme, gîtes ruraux, activités équestres), qui ne nuisent pas aux équilibres naturels.

Cette zone doit être protégée en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent, et de ses écosystèmes. Elle comprend des secteurs classés ZNIEFF, des zones humides ou inondables et une partie de la forêt domaniale de Lamotte-Beuvron. Elle doit être gérée avec prudence. Les protections envisagées sont destinées à permettre des occupations des sols et des activités assurant par un entretien régulier la conservation d'un patrimoine naturel et d'un patrimoine bâti dispersé de qualité.

Cette zone n'est pas équipée de tous les réseaux. L'assainissement notamment est non collectif. Les parcelles où peuvent être admises des équipements qui nécessitent un traitement des effluents devront donc être assainies au moyen de dispositifs aux normes. Les eaux de ruissellements chargées seront traitées avant rejet au milieu naturel.

En dehors des constructions et équipements liés au caractère de la zone, seules peuvent y être admises des constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ce secteur est concerné par les dispositions particulières de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme qui limite les possibilités de constructions dans les espaces non urbanisés situées le long d'axes de circulation tels que l'A71 et la RD 922 (voies classées à grande circulation) dans des bandes de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes à grande circulation (35 mètres minimum de tout chemin communal ouvert au public).

Tout projet de construction devra comporter une étude d'incidence sur le site d'importance communautaire Sologne. Elle devra justifier en quoi les constructions permises et la densification projetée sur la zone sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'état de conservation du site Natura 2000.

Article N.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions qui ne correspondent pas au caractère de la zone tel que défini ci-dessus et en particulier :

- **Article N.1.1** Les installations de caractère industriel, de service, d'activités commerciales et de loisirs et qui seraient susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou d'entraîner des nuisances ou insalubrités pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels (faune et flore) et nuire au caractère de la zone.

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

- **Article N.2.1** Sont autorisés pour usage d'habitation
 - L'extension de bâtiments d'habitation existants à concurrence d'un maximum de 40% supplémentaire de la surface au sol de l'habitation avant travaux si la surface actuelle est inférieure à 200 m².
 - L'extension de bâtiments d'habitation existants à concurrence d'un maximum de 30% supplémentaire de la surface au sol de l'habitation avant travaux si la surface actuelle est supérieure à 200 m².
 - La transformation et la réfection de bâtiments existants pour usage d'habitation à une distance maximale de 250 mètres de l'habitation principale existante ;
 - La reconstruction, la réfection de constructions existantes après sinistre,
 - La construction d'une nouvelle habitation nécessaire à l'exploitation agricole, aux activités complémentaires de l'activité agricole (par exemple, les activités de tourisme à la ferme, les centres équestres,...), à une distance de moins de 150 mètres des bâtiments existants.
- **Article N.2.2** Sont autorisés les équipements et installations à usage d'exploitation forestière, agricole, piscicole, cynégétique, équestre, les piscines, tennis et autres activités sportives non motorisées, les activités de tourisme et d'hébergement à la ferme, si elles sont situées à une distance maximale de 250 mètres de l'habitation principale existante et en complément naturel de ces habitations.

Article N.3 – Dessertes des terrains par les voiries

- **Article N.3.1** Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique. Les débouchés sur une voie publique doivent être conçus de façon à ne pas créer de gêne ni de danger vis-à-vis de la circulation sur les voies publiques notamment sur les voies départementales, soumises à autorisation des Services de l'Équipement ;
- **Article N.3.2** Les voies de raccordement privées devront répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des ensembles projetés et permettre la circulation en toute occasion des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de protection civile et d'éventuels véhicules d'intervention ;

- **Article N.3.3** Les entrées de parcelles situées en bordure des routes départementales, disposant de fossés pour l'écoulement des eaux de ruissellement, doivent faire l'objet d'un busage réglementaire en respect des consignes des services de l'Équipement;
- **Article N.3.4** La collecte des ordures ménagères étant assurée sur les voies publiques, les propriétaires devront prendre les mesures nécessaires pour déposer les déchets ménagers ou autres dans des containers adaptés, aux lieux et dates fixés par la commune, de façon à ce que les dépôts temporaires n'occasionnent aucune nuisance ou insalubrité.

Article N.4 – Dessertes des terrains par les réseaux

● **Article N.4.1** – Protection contre l'incendie

Aux abords des constructions les dispositifs nécessaires à la lutte contre l'incendie devront être prévus conformément à l'importance des installations.

● **Article N.4.2** – Réseaux d'équipement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui le nécessite doit être raccordée aux réseaux d'équipements, électricité et télécommunication, par et aux frais de leur réalisateur. Ces réseaux devront être raccordés en souterrain conformément aux prescriptions techniques des concessionnaires de réseaux

● **Article N.4.3** – Assainissement et eaux vannes ménagères

- Toute construction qui le nécessite doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et être maintenu en parfait état de fonctionnement ;
- Les sites et parcelles devant être équipés devront faire l'objet d'études dites « à la parcelle » fixant les capacités, modes d'assainissement à mettre en place ; puis faire état de l'entretien nécessaire aux équipements projetés ;
- L'évacuation des eaux usées sans traitement préalable, dans les fossés ou cours d'eau est formellement interdite. Les fossés ayant fonction d'exutoire devront être régulièrement entretenus de façon à assurer un écoulement satisfaisant ;
- L'étude, la réalisation et l'entretien des aménagements sont à la charge des pétitionnaires. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux, la maîtrise des débits et la qualité des rejets ainsi que maintenir en parfait état de fonctionnement l'ensemble de la filière de traitement.

● **Article N.4.4** – Rejets des eaux de ruissellement

- Le traitement des eaux de ruissellement issues des surfaces rendues étanches par l'aménagement (toitures, aires de stationnements, etc. ;) sera réalisé sur les parcelles mêmes recevant les constructions ou les équipements.
- Les rejets d'eaux chargées dans les fossés ou cours d'eau sont strictement interdits. Ces rejets ne devront pas remettre en cause de façon significative les équilibres des bassins versants. Il pourra être nécessaire de réaliser sur les parcelles, des étangs ayant fonction de rétention ou de bassin d'évaporation. Ces aspects devront être pris en compte dans l'étude d'assainissement.

Article N.5 – Superficie minimale des terrains

L'ensemble constitué des parcelles bâties et de celles recevant les dispositifs nécessaires à l'assainissement et au traitement des eaux de ruissellement ne pourra en aucun cas être dissocié.

Article N.6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être en recul de 70 mètres minimum de l'axe de toute voie publique ouverte à la circulation automobile, de 100 mètres de l'axe de l'A71 et de 75 mètres de l'axe de la RD 922 (voie classée à grande circulation);
- Elles doivent en outre respecter une distance de 35 mètres minimum de tout chemin ouvert au public ;
- Seuls peuvent déroger à cette règle les bâtiments existants.

Article N.7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions d'usage agricole pouvant occasionner des nuisances devront être implantées à 100 mètres minimum de toute limite d'habitation, des limites de la forêt domaniale ou de zones régulièrement inondées ;
- Toute construction devra être implantée à 35 mètres minimum de toutes limites séparatives.

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

Sans objet.

Article N.9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article N.10 – Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs des constructions admises devront reprendre les hauteurs constatées du bâti existant selon son usage dans un souci de constituer un ensemble cohérent. Cependant, les hauteurs admises sont limitées selon l'usage des bâtiments à :

- 8 mètres à l'égout du toit pour les granges ou hangars,
- 5 mètres au maximum, du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, au point le plus haut du faitage sans tenir compte des cheminées, clochetons ou autres décors de toiture, pour les petites constructions énumérées aux articles A8 et A9. Les toitures d'extensions accolées à une construction principale devront être conçues pour constituer avec la toiture principale un ensemble cohérent du point de vue des pentes comme de l'aspect.

Article N.11 – Aspect extérieur des constructions

● **Article N.11.1 – Implantation et aspect général**

L'implantation générale, le volume et l'orientation des bâtiments, des ouvrages nouveaux ou d'éventuelles modifications apportées aux bâtiments et ouvrages, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère général des ensembles bâtis et s'inscrire harmonieusement dans les sites et les paysages. L'orientation des bâtiments, l'ouverture de percements devra notamment tenir compte des vents dominants et de l'ensoleillement. Les formes et les volumes doivent rester simples, le niveau du plancher rez-de-chaussée par rapport au point le plus bas du terrain naturel ne doit jamais être supérieur aux différences de niveaux constatées sur les constructions existantes.

Les enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles en usage dans la région. Les matériaux d'extraction, de fabrication et de tradition locale sont fortement préconisés.

Les ouvrages de qualité devront être conservés dans toute la mesure du possible et restaurés dans le respect de leur composition avec les matériaux d'origine ou équivalents. Le choix des matériaux, la conception et la réalisation des ouvrages, doivent permettre un vieillissement satisfaisant de l'ensemble. Les matériaux conçus pour être recouverts ne pourront rester apparents. Les matériaux destinés à rester apparent (pierre de taille, enduits, briques...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les imitations de matériaux (faux appareillage de pierres, fausses briques non en terre cuite, tuiles béton, etc.) sont prosrites.

● **Article N.11.2 – Ouvertures de façades, menuiseries et rambardes**

La création d'ouverture devra s'inscrire dans une composition générale de la façade. Les dimensions et proportions retenues s'inspirant des modèles traditionnels locaux et réalisés dans des matériaux susceptibles d'une tenue correcte dans le temps en évitant des matériaux pouvant occasionner à terme des problèmes de recyclage ou d'élimination.

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois.

Les matériaux qui nécessitent un traitement de finition devront être traités pour que l'ouvrage puisse être considéré comme achevé. Les menuiseries extérieures, portes, fenêtres, volets, rambardes, etc., qui le nécessitent devront être peints ou teintés dans la masse dans des couleurs traditionnellement utilisées localement.

● **Article N.11.3 – Toitures et ouvertures de toits**

→ Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent comporter deux pans, avec une pente principale comprise entre 40 et 50°, des dispositions différentes pouvant être autorisées pour certaines parties de toiture telles que : vérandas, jardins d'hiver ou serres pourvu que cela soit compatible avec une étanchéité satisfaisante des ouvrages.

Les extensions, même fortement vitrées ne doivent pas être confondues avec des vérandas ou des jardins d'hiver lesquels sont essentiellement vitrés à l'exception de la structure portante.

La pente retenue devra être compatible avec les matériaux utilisés pour réaliser la toiture. Seuls des ouvrages entrant dans la restauration de grande demeure, tels que clochetons ou tours pourront échapper à cette règle.

Pour la couverture, sont autorisées :

- L'ardoise naturelle de dimension 32x22cm,
- La petite tuile plate de terre cuite respectant une densité minimale de 60 tuiles au m².

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

Les ouvertures de toit doivent être dessinées et composées en harmonie avec les ouvertures de façades. Leurs dimensions et leurs positions doivent être prévues proportionnées et cohérentes avec le rythme des ouvertures de façades.

Les lucarnes seront généralement des lucarnes à deux pans de type lucarne « gerbière », dont la base est située à l'aplomb de la façade.

Les châssis de toit de petites dimensions, se rapprochant des « tabatières » traditionnelles, encastrées dans le plan de toiture, et n'excédant pas 0,75 m² sont admis. Ils peuvent être exceptionnellement plus grands lors d'une rénovation utilisant des formes architecturales plus contemporaines s'ils sont prévus parfaitement composés avec les ouvertures de façades.

→ Constructions à usage d'annexe et utilitaire

Les toitures doivent comporter deux pans. Pour les constructions à usage d'annexe ou utilitaire, attenante à une construction, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan. Dans les deux cas, la pente du toit doit être comprise entre 30 et 45°.

Pour la couverture, sont autorisées :

- L'ardoise naturelle de dimension 32x22cm,
- La petite tuile plate de terre cuite respectant une densité minimale de 60 tuiles au m².

Pour les constructions à usage utilitaire sont également autorisés des matériaux de substitution présentant un aspect (nature, forme, couleur) en harmonie avec celui des toitures avoisinantes.

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

● **Article N.11.4 – Clôtures et portails**

Les clôtures et portails en limite de propriété doivent être conçus dans un souci de simplicité et présenter une unité avec les constructions qu'ils annoncent.

On privilégiera les matériaux de fabrication locale traditionnelle et s'approchant au mieux d'ouvrages similaires de caractère traditionnel existants à proximité.

Les modes de clôture préconisés ou admis sont les suivants :

- Les barrières de type agricole, forestière ou équestre n'excédant pas 1 m 20 hors sol, doublées ou non de grillage à grandes mailles et de haies vives d'essences locales ;

- Les clôtures de type agricole constituées de poteaux en bois, chemins de fils de fer et de grillage à grandes mailles (ou grillage à moutons), n'excédant pas 1 m 20 hors sol ; elles pourront atteindre 1,80 m (du sol au dernier fil) pendant 10 ans pour la protection de jeunes plantations forestière. Ces clôtures temporaires devront être démontées au bout de 10 ans ;
- Les clôtures sur poteaux et chemins de fils de fer et de grillage à grandes mailles de 1,80 m hors sol doublées de haies vives ou bocagères constituées d'essences locales, à la proximité immédiate des habitations ou exploitations et lorsque ces dernières sont exposées à la vue ;
- Il est préconisé, particulièrement le long des voies de circulations automobiles pour des raisons de sécurité liées à la circulation du gros gibier, d'installer les grillages avec un retrait de 3 mètres minimum à usage de refuge.

Article N.12 – Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement permanentes devront avoir une capacité limitée aux besoins de l'usage courant des installations auxquelles elles se rattachent et être réalisés sur les terrains attenants à ces constructions. Ces équipements doivent être réalisés de façon à ne créer aucune gêne vis-à-vis de la circulation sur les voies publiques. Les surfaces de stationnement de caractère permanent selon le revêtement utilisé, pourront nécessiter un traitement approprié des eaux de ruissellement avant rejet en milieu naturel. La plantation d'arbres d'essences locales pour assurer une bonne insertion paysagère pourra être exigée pour les aires de stationnement de grande surface.

Article N.13 – Traitement des espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les abords des constructions devront être traités pour préserver ou restaurer une ambiance telle qu'on la trouve traditionnellement en Sologne dans le contexte rural. Les espèces retenues pour les plantations seront des essences locales, les arbres ou arbustes d'ornements utilisés de façon limitée. Chaque projet devra s'attacher à préserver les sujets existants les plus significatifs ou prévoir leur remplacement par des espèces identiques. Les parcelles de moindre fréquentation ne devront pas être laissées dans un état d'abandon mais être plantées d'essences forestières locales.

Article N.14 – Coefficient maximal d'occupation des sols

Sans objet