

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 10 - RÈGLEMENT DE LA ZONE N

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N est une zone non construite, équipée ou non, protégée et interdite à l'urbanisation en règle générale.

Elle comporte :

- un secteur Ne, qui couvre les points bâtis isolés existants en milieu rural et qui sont principalement affectés à l'habitat.
- un secteur Ng, qui correspond aux terrains de Golf ; ce secteur comprend un sous-secteur Ng1 et un sous-secteur Ng2
- un secteur NL, à dominante paysagée et boisée qui est destiné à recevoir des activités de « loisirs » de type promenade, parcours de santé...

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol est interdite sauf :

1.1. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales, à la construction de piscines...

1.2. **En secteur Ne**, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur concernant la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible dans les secteurs concernés par le passage de cette canalisation telle que figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°7):

- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants
- l'extension limitée dans un rayon de 15m à partir des contours des constructions existantes.
- la construction d'annexes d'emprise limitée telles que garages, piscines et abris de jardins dans un rayon de 20m à partir des contours des constructions existantes.
- le changement de destination des constructions existantes

1.3. **En secteur Ng :**

- les petites constructions et installations nécessaires aux activités sportives (locaux techniques, abris...).
- la construction d'annexes d'emprise limitée telles que garages, piscines et abris de jardins à condition qu'elles soient directement liées à l'activité golfique.

1.4. **En sous-secteur Ng1 :**

- les constructions à usage de résidences touristiques liées à l'activité du Golf.
- la construction de piscines

1.5. En sous-secteur Ng2 :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier liées à l'activité du Golf.
- la construction d'annexes d'emprise limitée telles que garages, piscines et abris de jardins dans un rayon de 20m à partir des contours des constructions existantes.

1.6. En secteur NL :

- les aires de jeux et de sports non mécaniques
- les terrains de camping et de caravanes.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. La réhabilitation, la reconstruction et l'aménagement des bâtiments maçonnés existants de type traditionnel en vue de l'habitation ou du tourisme rural, sous réserve que ces aménagements et transformations respectent cette architecture rurale traditionnelle et s'intègrent au milieu naturel environnant.

2.2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation et l'entretien de la forêt.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole, à l'exploitation et à l'entretien de la forêt ou à des équipements publics ou encore nécessaires à la défense incendie.

2.4. Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages de faible emprise destinés à un service public tels que pylônes électriques, transformateurs.

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 : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

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.

ARTICLE N 4 - DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

4.1. *Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. *Assainissement*

- 4.2.1. Les eaux usées domestiques doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, puisards ou égouts pluviaux est interdite.
- 4.2.3. Lorsque la nature des sols le permet, les eaux pluviales doivent être récupérées et infiltrées in situ.

4.3. *Electricité*

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4. *Télécommunications*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

- 6.1. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies et à 5 m de l'alignement.
- 6.2. Le long des RD n°13 et 14 sera fait application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- 6.3. Une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions de faible emprise destinées à un service public.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 15m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. **En secteur Ng2** : le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.15.

9.2. Il n'est pas fixé de règles dans le reste de la zone.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur 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 du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activités, et des constructions nécessaires à l'exploitation de la forêt ne doit pas excéder 8 m.

10.3. Les constructions non conformes à cette règle pourront être reconstruites jusqu'à la hauteur préexistante.

10.4. Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que réservoirs d'eau potable sont dispensés de la règle de hauteur absolue.

10.5. **En secteur Ng2** : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6m au faîtage. Les constructions devront être édifiées de plain-pied, en rez-de-chaussée uniquement.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les types d'architecture représentative d'une autre région (chalet savoyard, mas provençal...) ne sont pas autorisés. Les volumes doivent être simples et s'accorder aux bâtiments traditionnels existants.

Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, notamment pour des besoins répondant aux principes bioclimatiques, ou à des techniques de construction liées au développement durable (panneaux solaires, toitures terrasses, implantations...), les prescriptions ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Constructions à usage d'habitation et leurs dépendances

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.30 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci. Toutefois, cette surélévation peut être dépassée en cas de raccordement à un bâtiment existant non conforme à cette règle.

Les murs

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La brique rose de Sologne avec joints pleins à la chaux claire est recommandée.

La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente, sauf si l'état de ces matériaux est défectueux.

Les enduits doivent être choisis en s'inspirant des tonalités et des finitions traditionnelles locales. Le blanc pur est interdit.

Les toitures

Les toitures des constructions seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45° sans débordement latéral excessif à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) ; il en sera de même pour les annexes isolées. Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 20°.

Les toitures, sauf pour les annexes non visibles de l'espace public, seront réalisées soit en tuiles ou matériaux d'aspect similaire de ton brun ou vieilli, soit en ardoises naturelles rectangulaires ou matériaux d'aspect similaire.

Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume) ainsi que les revêtements en tôle, fibro-ciment et matière plastique (sauf pour les annexes non visibles de la voie publique).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions principales et sur les annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les lucarnes

Les lucarnes seront à deux ou trois versants et devront garder des dimensions modestes. Leur largeur ne devra pas dépasser la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits, de même que les toitures étrangères à la région (toiture Mansard...).

Les vérandas sont admises sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec la construction principale. Les règles ci-dessus relatives aux pentes et matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées.

11.2.2. Les constructions nécessaires à l'exploitation de la forêt

Les bardages et toitures doivent être de teinte foncée de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage rural.

Les teintes criardes sont interdites.

11.2.3. Les antennes paraboliques

Elles doivent être implantées de façon discrète et de préférence sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.2.4. Clôtures

Les clôtures seront sobres, de forme simple, et de couleur discrète.

Elles auront une hauteur maximale de 1.20 m et seront constituées par un élément ajouré (grille, grillage, lisse-bois) fixé de préférence par des poteaux en bois, doublé ou non d'une haie.

Les portails devront être de préférence en bois et leur hauteur devra être en harmonie avec le site.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, EBC

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130-1 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 : POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. **En secteur Ng2** : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.15.

14.2. Il n'est pas fixé de règles dans le reste de la zone.