



TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux espaces naturels occupés principalement par des massifs boisés dont le massif de la forêt domaniale "d'Orléans" et par quelques étangs qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur richesse écologique. Elle englobe également le site du château de La Brosse et ses dépendances et quelques écarts bâtis disséminés sur l'ensemble du territoire communal et qui n'ont pas vocation à être densifiés ou développés.

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 L 123.1.7 du code de l'urbanisme, plusieurs bâtiments ou ensemble bâtis ainsi que les chênes situés au lieu-dit les "Cinq chênes"; ces éléments sont identifiés en annexe.

Elle comprend un secteur Np correspondant aux allées et perspectives du château de La Brosse à forte sensibilité paysagère dans lesquelles toute construction est interdite.

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 deux mètres sont soumis à autorisation.
- 3 - Les coupes et les 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 des dispositions du code forestier.

- 5 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage identifiés en annexe sont soumis à autorisation.
- 6 - S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes) ainsi que les dispositions de l'article L111.1.4 applicables dans la bande des 75 m de part et d'autre de la RD 921 interdisant les constructions à l'exception de certains cas spécifiques stipulés à cet article.

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Dans le secteur Np, toute construction, occupation ou utilisation du sol soumis à autorisation d'urbanisme.
- 1.2 - Dans le reste de la zone, sont interdites les constructions et installations autres que :
 - 1.2.1- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et /ou d'intérêt collectif tels que pylônes, transformateurs, réservoir d'eau potable, station de traitement d'eau potable, ouvrages d'assainissement..
 - 1.2.2 Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'agriculture, à la défense incendie, à la pisciculture, à l'irrigation, aux loisirs, à la réalisation d'infrastructures d'intérêt collectif ou à la réalisation des ouvrages cités à l'article précédent.
 - 1.2.3 Sous réserve des dispositions fixées à l'article N2, les constructions ou travaux cités à ce même article.

Article N2 - 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 plus particulièrement aux abords du château de La Brosse:

Sont autorisées :

- 2.1 - Les abris de station de pompage pour l'irrigation.
- 2.2 - Les abris pour animaux
- 2.3 - Les abris en bordure des plans d'eau sous les réserves suivantes:
 - dans la limite d'un abri par plan d'eau et de 15 m² de surface hors œuvre brute,
 - qu'ils soient non destinés à l'habitation
 - qu'ils soient en bois
- 2.4 - Les abris de jardin à condition:
 - qu'ils soient non destinés à l'habitation

- que leur surface hors œuvre n'excède pas 15 m²,
- qu'ils soient en bois

- 2.5 - L'aménagement, y compris le changement de destination, la transformation et l'extension des habitations et des bâtiments existants sous réserve d'une intégration satisfaisante au bâti existant, quelque soit leur destination future à condition:
- que ces travaux ne présentent pas de dangers 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, la défense incendie de la construction soit assurée.
 - qu'ils n'aboutissent pas à la création de plus de deux logements.
- 2.6 - Les annexes des constructions existantes, y compris les serres et les piscines.
- 2.7 - Les reconstructions sous réserve que l'affectation des locaux reste inchangée.
- 2.8 - Les travaux ayant pour effet de détruire les arbres localisés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantations d'arbres).
- 2.9 - Les travaux d'aménagement ou d'extension des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés en annexe au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation:
- des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments
 - de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les démolitions des dits bâtiments dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt esthétique ou historique des lieux.

- 2.10 - Les aires de stationnement nécessaires aux activités, constructions et installations non interdites dans la zone.
- 2.11 Les activités de loisir , non ouvertes au public, sous réserve de ne pas créer de nuisances et de s'intégrer dans le site.
- 2.12 Les abris de stockage, nécessaires aux activités de loisir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - 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 - Le type et l'aspect du revêtement des accès doivent être définis en fonction du caractère et de l'intérêt des lieux.

Article N4 - 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 et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les eaux usées doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire lorsque celui-ci existe.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

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

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux usées, la surface minimale de terrain exigée pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif non collectif est de 1000m². Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone N.

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

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

- 6.1 - En bordure de la RD921, les constructions doivent être implantées au moins à 75 m de l'axe de la voie.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stockage des betteraves sucrières.

- 6.2 - Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées au moins à 5 m de l'alignement.
- 6.3 - Une implantation différente 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 général (ou collectif) de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs, pylônes...).
- 6.4 - Lorsque figure au plan de zonage une marge de recul, les bâtiments doivent être implantés au-delà de cette marge.

Article N7 - 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 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 général (ou collectif) de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs, pylônes...).

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

Article N9 - Emprise au sol

Aucune règle n'est fixée.

Article N10 - Hauteur des constructions

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.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 m sauf en cas d'aménagement, de modification ou d'extension ou de bâtiments existants dépassant cette hauteur ; dans ce cas, la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes.

Pour les autres constructions, une hauteur maximale peut leur être imposée si celles-ci sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Article N11 - Aspect extérieur

11.1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à 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.

11.2 - Toitures

11.2.1 - Les matériaux de toiture sont, pour les habitations et leurs annexes et à l'exception des extensions vitrées et des serres, la tuile, l'ardoise ; ou des matériaux présentant le même aspect..

Pour les autres constructions nouvelles, la teinte des matériaux sera choisie de manière à favoriser l'insertion de ces bâtiments dans le site environnant (tons soutenus essentiellement).

11.2.2 - La toiture des constructions nouvelles d'habitation doit être à deux versants principaux au minimum, d'une pente générale comprise entre 35° et 45° et être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels tels que lucarnes, terrassons, vérandas, croupes..., à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

11.2.3 Les panneaux solaires sont admis sous réserve de ne pas être visibles de l'espace public.

11.3 - Façades

11.3.1 - 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 revêtues d'un enduit.

Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes.

11.3.2 - Les enduits de ravalement doivent être choisis dans le respect du bâti traditionnel (teinte notamment, le blanc pur étant exclu).

11.3.3 - Dans tous les cas, la teinte utilisée sera choisie de manière à favoriser l'insertion des bâtiments dans le site environnant (tons soutenus de préférence).

11.4 - Clôtures

Les clôtures doivent être aussi simples et sobres que possible. Les murs et murets des clôtures sur rue doivent être recouverts par un enduit de tonalité neutre, dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel.

Les clôtures sur espaces publics ou sur voies publiques ou privées constituées de plaques de ciment sont interdites à l'exception de celles ne comportant qu'une seule plaque en soubassement ne dépassant pas du terrain de plus de 0,40 m de hauteur.

Une hauteur minimale ou maximale peut être imposée en fonction des caractéristiques du bâti existant sur le terrain ou aux abords.

11.5 - Sous réserve de l'application de l'article N11.1, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou les parcelles attenantes.

Article N12 - Stationnement

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

Article N13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

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 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

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