

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### Caractère de la zone

*(Extrait du rapport de présentation)*

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Elle comporte :

- un secteur Nh, de taille et de capacité limitées, qui correspond aux secteurs bâtis de la zone naturelle et dans lequel la constructibilité est encadrée afin de préserver les sols agricoles et forestiers et d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.
- Un secteur Ni qui correspond à la zone naturelle située dans la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondables du Loing.
- Un secteur Nhi qui correspond aux secteurs bâtis dans lesquels les possibilités de construction sont limitées à l'extension de l'existant et aux annexes et qui sont situés dans la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondation du Loing.
- Un secteur Ng qui correspond au site du Golf de Vaugouard.

Secteurs	Articles concernés
Nh	N2 ; N9
Ni	N2 ; N9 ; N11
Nhi	N2 ; N9 ; N11
Ng	N2, N9

La zone est partiellement impactée par le périmètre rapproché des captages F1 et F2 de Nargis dont il faudra respecter la réglementation.

## ZONE N

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

#### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

#### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N et sous réserve des dispositions du PPRI de la Vallée du Loing pour les secteurs Ni et Nhi :

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, peuvent être admis sous réserve que ces travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

2.3 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- Des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
- De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.

2.4 En secteur Nh, sont également admis :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelque soit leur nature.
- Le changement de destination en habitation, à usage agricole, d'artisanat, de bureaux ou de commerce à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- Les annexes aux constructions existantes.

2.5 - En secteur Ng, seules sont admises les constructions et installations liées à l'activité du golf de Vaugouard et à l'hébergement hôtelier.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3.2 - 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.

### **ARTICLE N4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

*Sous réserve des obligations liées à la servitude des captages F1 et F2 de Nargis :*

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

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**

##### **4.2.1 - Eaux Usées**

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

##### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

### **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle n'est fixée.

## ZONE N

### ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article N.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

#### 6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, doivent être implantés soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.2 - En secteurs Nh et Ng, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.2.3 - Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

### ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.2 - En secteurs Nh et Ng :

- les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.
- les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines doivent être implantés soit :
  - en limite séparative.
  - avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.3 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

### ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

## ZONE N

### ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N et sous réserve des dispositions du PPRI de la Vallée du Loing pour les secteurs Ni et Nhi :

Aucune règle n'est fixée sauf dans le secteur Nh où l'emprise au sol est fixée à 40% et le secteur Ng où l'emprise au sol est fixée à 2%.

### ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

### ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N et sous réserve des dispositions du PPRI de la Vallée du Loing pour les secteurs Ni et Nhi :

#### 11.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

#### 11.2 - Façades

##### 11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à usage d'habitation. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

##### 11.2.2 - Constructions à usage d'habitation et leurs extensions

## ZONE N

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, grise, beige ou ocre beige.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

### 11.2.3 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

### 11.3 - Toitures

#### 11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seuls l'ardoise, la tuile de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre :

- 35° à 45° dans le cas de pente unique.
- 30° et 45° dans le cas de plusieurs pentes.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

#### 11.3.2 - Constructions annexes

##### *Appentis accolés au pignon de la construction principale*

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

##### *Serres et abris de piscine*

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

##### *Annexes indépendantes*

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Pour les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les matériaux utilisés devront respecter l'aspect et la teinte des matériaux de la construction principale.

## ZONE N

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 11.3.3 - Constructions à usage d'activités et leurs extensions (constructions principales et annexes)

Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Sont également admises les toitures à faible pente, à condition d'être masquées par un acrotère.

### 11.4 - Ouvertures en toiture

Elles doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

Les « chiens assis » sont interdits.



### 11.5 - Clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

### 11.6 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

## **ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.2. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

## ZONE N

### 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).

### SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

#### ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Aucune règle n'est fixée.

#### ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Aucune règle n'est fixée.