

## CHAPITRE 8 : ZONE N

### ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des 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 activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone comprend un ensemble de terrains situés dans le val inondable qu'il convient de protéger de toute urbanisation en raison du risque d'inondation et pour en préserver le caractère naturel, concerné de surcroît par NATURA 2000.

Elle comprend d'une part, l'ensemble des terrains situés au Nord de la levée de la Loire, d'autre part, une zone située au pied du coteau, le long du ruisseau « le Petit Ardoux ».

La zone N comprend également, au niveau de la Pointe de Courpain, la partie de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager du Loiret approuvée le 24 avril 1995 ainsi que l'extension de la réserve naturelle de Saint Mesmin.

La zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Val d'Ardoux » -PPRi) approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 1999. A ce titre, des secteurs ont été indicés de « 1 à 4 » correspondant aux 4 niveaux d'aléas du risque d'inondation.

Le PPRi est une Servitude d'Utilité Publique annexée en pièce 5e du PLU. A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone.

#### DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères sensibles (val inondable et NATURA 2000) structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

*Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique :*

Dans les secteurs inondables, les constructions devront observer les dispositions les plus contraignantes issues du règlement du PLU du PPRi.

- Le secteur Np : identifie une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager de la rivière du Loiret approuvée le 24 avril 1995 au niveau de la Pointe de Courpain. Ce secteur est lui-même concerné par le PPRi (Np1 à Np4).

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **Sont interdits :**

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

---

#### **Rappels :**

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *En application de l'article R.111.4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.*
- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).*
- *En application de l'arrêté préfectoral du 22 décembre 1999, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone (voir pièce 5e du présent dossier).*
- *Le règlement de la ZPPAUP de la rivière du Loiret approuvée le 25 avril 1995.*

#### **Sont seules autorisées**

***les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :***

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions de faibles emprises, nécessaires à un service public si leur implantation est compatible avec la protection du site. Ces constructions ne sont autorisées dans les secteurs N4 et Np4 que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'elles ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- L'extension, l'aménagement de la construction principale. L'extension du bâtiment principal est limitée à 20 % de son emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.

- Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat.
- La construction d'annexes à condition d'être liée à une habitation existante ou à une activité agricole et de ne pas dépasser une superficie de 30 m<sup>2</sup> et les abris de jardin d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>.
- Les abris à animaux sous réserve de présenter une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et de ne pas dépasser une superficie 50 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements liés à l'exploitation à l'exploitation agricole hors des secteurs Np1, Np2, Np3 et Np4.
- Les remblais nécessaires à la protection des lieux déjà urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publique.
- Les piscines liées à une constructions admise ou existante sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.
- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.

**De plus, dans les secteurs N1, N2, N3 et N4 sont autorisés :**

- Les occupations et utilisations du sol mentionnées au PPRi ainsi que :
  - Les serres et l'extension limitée des bâtiments agricoles existants.
  - Les campings et les caravanings, et s'il est indispensable le logement éventuel du gardien devra comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel et un second niveau habitable.
  - Les aires de jeux et de sports ouverts au public y compris les vestiaires et sanitaires indispensables.

## SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

---

#### 1 – ACCES

##### **Définition**

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

##### **Expression de la règle**

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

#### 2 – VOIRIE

##### **Définition**

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

##### **Expression de la règle**

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - aux besoins de circulation du secteur,
  - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

#### 1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées**

- En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci devra prendre en compte la nature du sol et de l'usage auquel il est destiné.
- Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdite.

**Eaux pluviales**

- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, en aucun cas, les aménagements réalisés sur un terrain, ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux de piscines**

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

**3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)**

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

**ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

- Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

---

**Expression de la règle**

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies existantes.
- Peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique :
  - Les extensions, aménagements de bâtiments existants.
  - Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...).

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

---

**Expression de la règle**

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à 4 mètres au moins des dites limites.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

---

- Article non réglementé. Toutefois, les extensions des bâtiments agricoles existants **dans les secteurs N1, N2 et N3** sont limitées à 30% de leur emprise au sol.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

- En cas d'extension de la construction principale, la hauteur maximale de l'extension ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant.
- La hauteur maximale des annexes admises est de 8 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris à animaux est de 4 m au faîtage.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

---

**1 - GÉNÉRALITÉS**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.
- **Dans les secteurs Np1, Np2, Np3 et Np4**, les constructions de faible emprise nécessaire à un service public devront présenter des qualités architecturales et d'intégration au site suffisantes eu égard à leur situation dans le secteur S1 de la ZPPAUP du Loiret.
- La pose de panneaux solaires est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

## 2 - FACADE

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Pour les annexes à usage agricole, les bardages de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.
- Pour les annexes non agricoles, les façades devront être identique à la construction principale.
- Les abris à animaux autorisés devront être en bois.
- Les peintures et les revêtements de couleur vive sont interdits.

## 3 – TOITURES

### Matériaux de couverture pour les constructions admises

- Elles devront être recouvertes soit :
  - d'ardoises rectangulaires ou matériau similaire,
  - de tuiles plate rectangulaire.

### Constructions à usage d'abris à animaux autorisés

- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

## 4 – CLOTURES

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.

---

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

---

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

---

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.
- Les abris à animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies champêtres).
- Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal épais d'essences locales.
- En outre **dans les secteurs Np1, Np2, Np3 et Np4**, les espaces plantés devront être conservés au maximum.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

---

**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Article non réglementé.



## ANNEXE

---