

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

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 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 exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Cette zone correspond aux espaces naturels occupés principalement par des massifs boisés et des espaces naturels non cultivés du plateau qu'il convient de protéger.

Elle englobe également les trois principales vallées de la commune à l'exclusion des parties urbanisées : la vallée du Loing, la vallée du Betz et la vallée de la Queue de l'Etang.

La vallée du Loing est soumise au risque d'inondation.

La diversité de la zone naturelle a conduit à définir plusieurs secteurs :

- Ni : ce secteur correspond aux espaces naturels de la commune soumis aux risques d'inondation du Loing.
- Na : ce secteur est destiné à l'accueil d'activités culturelles, de loisirs et sportives.
- Nai : ce secteur, soumis aux risques d'inondation du Loing, situé dans la vallée du Loing, est destiné à recevoir des activités culturelles, de loisirs et sportives.

ZONE N

- Nbi : ce secteur, situé dans la vallée du Loing, est destiné à recevoir des équipements liés à la mise en valeur des étangs de Cercanceaux. Ce secteur est soumis aux risques d'inondation du Loing.
- Nci : ce secteur correspond au site d'activité de la carrière. Il est soumis aux risques d'inondation du Loing.
- Nei : ce secteur correspond à l'ancien camping municipal situé dans la vallée de Loing et à l'ancienne peupleraie voisine. Il est destiné à une réhabilitation écologique en lien avec les espaces naturels des Etangs de Cercanceaux. L'exploitation de carrières y est admise. Ce secteur est soumis aux risques d'inondation du Loing.
- 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.
- Np : ce secteur est destiné à l'accueil d'activités liées à la pisciculture.

Dans le reste de la zone, les possibilités de construction sont principalement limitées à l'activité sylvicole, agricole ou piscicole.

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 N2.

En particulier, les sous-sols sont interdits dans les secteurs Ni, Nai, Nbi, et Nci.

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

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, peuvent être admis sous réserve 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 qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et soit de leur caractère d'espace naturel :

- Les abris de station de pompage pour l'irrigation agricole.
- Le stockage divers lié à l'occupation du sol admise à condition d'être non visible 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 équipements d'intérêt général.
- Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité, est admis.
- Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 - Sont également admis, sauf dans les secteurs Ni, Nai, Nbi, Nci et Nei :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et leurs extensions.
- Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci ; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
- Les constructions et installations à usage sylvicole et leurs extensions.

2.3 - Sont également admis dans le secteur Na :

- Les équipements, installations, aires de jeux et de sport liés ou nécessaires au fonctionnement des zones de loisirs.

2.4 - Sont également admis dans le secteur Nai :

- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs.
- Les équipements, installations, aire de jeux et de sport liés ou nécessaires au fonctionnement des zones de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage d'hébergement touristique et de restauration liés aux activités touristiques de loisirs.

2.5 - Sont également admises dans le secteur Nbi :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du site d'accueil et de découverte des étangs de Cercanceaux.

2.6 - Est également autorisée dans le secteur Nci, l'exploitation de carrières.

ZONE N

2.7 - Sont également admis dans le secteur Np, les aménagements et les constructions liées à la pisciculture.

2.8- Sont également admis dans le secteur Nh :

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

2.9 - Dans le secteur Nej, seuls sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur écologique de l'espace naturel des anciens campings et au fonctionnement d'un site d'accueil et de découverte.
- L'exploitation de carrières et les installations nécessaires à leur fonctionnement à condition qu'elles soient liées à la réhabilitation écologique du site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

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 par 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.

Toutefois, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

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

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 sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

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 provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement électrique basse tension, d'une installation nouvelle, devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 1000 m² pour toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement non collectif. 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'adaptation et de réfection des constructions existantes.

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

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non, hormis les chemins à usage piétonnier.

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 et les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles doivent être implantées soit :

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

Si une marge de recul figure sur les plans de zonage, les constructions doivent la respecter.

6.2.2 - En secteur Nh, les constructions doivent être implantées soit :

- A l'alignement.
- Avec un retrait minimum de 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit 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 et les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles doivent être implantées soit :

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

Les bâtiments d'élevage doivent être implantés à au moins 5 mètres des limites séparatives.

7.2 - En secteur Nh :

- 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.
- 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.
- 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.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 14 mètres.

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.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

10.3 - Dans le secteur Na, la hauteur totale des habitations légères de loisirs ne doit pas dépasser 4,50 mètres.

ARTICLE N11 - ASPECTS EXTERIEURS

11.1 - Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite.

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.

Pour les bâtiments agricoles :

- des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.
- L'usage de la tôle ondulée est autorisé.

11.2 - Façades

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

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

Les bardages en tôle ondulée sont interdits.

Les murs des constructions et des clôtures devront se rapprocher de la couleur des matériaux naturels tels que la pierre, la terre cuite ou les sables.

Le blanc pur et les couleurs criardes étant exclus.

Pour les terrains plats (pente inférieure à 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade ou du pignon sur rue. Pour les terrains dont la pente est supérieure à 2%, les constructions devront s'adapter à la topographie du site.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux naturels : brique, pierre, enduit, bois, etc.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Matériaux

Les matériaux de couverture utilisés seront de ton rouge, brun ou ardoise.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

11.3.2 - Constructions principales

Les toitures principales des habitations sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

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.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

11.3.3 - Constructions annexes

♦ Annexes accolées

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans.

En cas d'appentis accolé à la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adaptée à la nature des matériaux employés.

♦ Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, extensions vitrées, serres et 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 un ou deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 12 mètres carrés.

11.4 - Clôtures

11.4.1 - Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit par un muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton.
- Soit par un mur plein.
- Soit par un grillage doublé d'une haie vive.

11.4.2 - La hauteur totale des clôtures est fixée à 1,60 mètres maximum.

11.4.3 - Les clôtures constituées de panneaux en plaques et de poteaux préfabriqués sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au dessus du terrain naturel.

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

11.4.4 - Les clôtures agricoles et sylvicoles ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.

ARTICLE N12 - 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres communs, notamment les aires de stationnement, doivent être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle n'est fixée.