



# ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

*Ces zones regroupent le patrimoine naturel de la commune, essentiellement constitué de boisements qui font l'identité solignote.*

*Elles sont constituées de grandes propriétés foncières bâties accompagnées de leurs annexes agricoles, sylvicoles ou cynégétiques.*

*Cette zone est destinée exclusivement au maintien du patrimoine naturel et bâti solignots.*



## **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **SONT INTERDITS :**

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable.
- S'ils ne sont pas nécessaires aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public :
  - les installations et travaux divers au sens du Code de l'Urbanisme
  - les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts et stockages de toute nature.
- En N, toute construction ou installation nouvelle :
  - \* d'activités industrielles, commerciales et artisanales et de bureaux ou services
  - \* d'installations classées
  - \* à usage d'habitation
  - \* à usage hôtelier
  - \* à usage d'entrepôts
- Tout défrichement dans les espaces boisés classés identifiés aux documents graphiques.

### **En matière de protection du patrimoine bâti :**

Les démolitions complètes portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.3) sont interdites, sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

### **Dans le périmètre d'étude du PPRT (figurant dans les annexes du PLU – plan des annexes n°8.2) :**

- toute construction à usage d'habitation et le changement de destination des bâtiments existants en vue de création de logements.

### **A proximité des canalisations de transports de gaz figurant au plan des servitudes :**

Dans les zones de dangers graves (délimitées par des rayons de 55 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 10 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie sont interdits.

Dans les zones de dangers très graves (délimitées par des rayons de 70 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 15 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **RAPPELS :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions et aménagements des secteurs inclus dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis aux dispositions réglementaires particulières qui le concernent (secteurs 3 aux abords du château)

### **SONT ADMIS SOUS RESERVE**

- D'une bonne intégration dans l'environnement ;  
- du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;  
- de ne pas porter atteinte au milieu naturel environnant ;  
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- En dehors du périmètre d'études du PPRT (reporté sur le plan des périmètres particuliers) l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes permettant uniquement :
  - des activités liées au tourisme rural ou patrimonial,



- un usage d'habitation,
- une réduction des risques touchant les biens et aux personnes ;
- En dehors du périmètre d'études du PPRT (reporté sur le plan des périmètres particuliers), l'extension des constructions existantes selon les cas suivants :
  - Dans le cas où la SHON de la construction servant de base à l'extension est **inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>** (avant la date d'approbation du PLU) : la SHON de l'extension pourra atteindre la SHON existante à la date d'approbation du PLU
  - Dans le cas où la SHON de la construction servant de base à l'extension est **supérieure à 100 m<sup>2</sup>** (avant la date d'approbation du PLU) : la SHON de l'extension ne pourra excéder 40 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLUCes extensions sont valables une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux publics et ouvrages de régulation hydraulique.
- Les piscines.
- La reconstruction des habitations après démolition ou sinistre, sous réserve de respecter la superficie initiale avec éventuellement une extension mesurée. L'implantation nouvelle doit être faite dans un rayon de 100 m par rapport à l'implantation d'origine.

- Les travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement des éléments architecturaux ou de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.3) seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

### ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Tout terrain, sur lequel une extension ou un aménagement de construction existante à la date d'approbation du PLU est envisagée, doit être desservi par une voie en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

- Cette desserte peut se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et notamment permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – d'accéder et de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

#### 1. Eau potable

Toutes les constructions existantes doivent disposer d'une alimentation en eau potable individuelle : notamment forages, puits ou autres dispositifs pouvant assurer cette même alimentation. Dans le cas contraire, il ne pourrait être accordé d'extensions au sens de l'article N2 du présent règlement de PLU.

Le recours à un forage pour l'alimentation en eau potable ne pourra être autorisé que si le réseau ne dessert pas l'unité foncière concernée.

#### 2. Assainissement

- Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.



### 3. Réseaux divers

#### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public s'il existe à proximité des terrains.

Tous les raccordements de gaz seront réalisés dans la même technique que le réseau existant. Pour les branchements, ils seront réalisés en souterrain conformément aux règles de construction des réseaux et branchements.

#### Télécommunication et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome, conforme aux normes en vigueur, sans risque de nuisances pour l'environnement immédiat.

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

##### ***En dehors des marges de recul indiquées aux documents graphiques ,***

Les extensions pourront être implantées en retrait d'au moins 17 m de l'axe de la voirie.

##### EXEMPTIONS

- Les extensions des bâtiments ne respectant pas ces règles.
- Seules les clôtures pourront être admises dans la bande de 50 m de part et d'autre du fil d'eau du Cosson ;
- Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, balcons, transformateurs, postes de détente, ...) peuvent être admis dans une marge de recul de 8 mètres de l'axe de la voirie ;
- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement ;

#### ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### ***En dehors des marges de recul indiquées aux documents graphiques ,***

Les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 15 m des limites séparatives.

##### EXEMPTIONS

- Les extensions des bâtiments ne respectant pas ces règles.
- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Seules les clôtures pourront être admises dans la bande de 50 m de part et d'autre du fil d'eau du Cosson ;
- Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement ;

#### ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

#### ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé



#### ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions ou aménagements autorisées ne pourra excéder celle de la construction principale existante.

##### EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

#### ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les extensions autorisées devront être édifiées de manière à constituer un ensemble cohérent avec la construction existante, notamment en ce qui concerne les hauteurs, l'aspect général des réalisations, des façades et des toitures.

**De plus, les espaces situés à proximité du château sont inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, secteur 3. Les constructions et installations ou travaux devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.**

##### **- Les clôtures de chasse :**

Sont autorisées les clôtures à mailles ou les ganivelles de 1 m de hauteur. Elles seront posées à une hauteur du sol comprise entre 0,20 et 0,40 m du sol.

Seules les parcelles en cultures, en plantation ou en régénération pourront être clôturées hermétiquement avec des grillages ou fils électriques. Ces dispositions ne concernent pas les vergers, potagers, et les abords immédiats des habitations.

##### **- En limite des emprises ferroviaires,**

Les clôtures pourront être de type défensif et pourront atteindre une hauteur maximale de 2m.

Par ailleurs, des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir l'emploi d'énergies renouvelables et les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie, emploi d'énergies renouvelables ou de préservation de l'environnement...)

#### ARTICLE N 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les stationnements et, notamment ceux liés à une activité de loisirs ou d'intérêt général, devront être aménagés sur la propriété de manière à ne pas entraîner de risques particuliers pour le milieu environnemental. Le stationnement ne devra pas représenter de gêne particulière pour les usagers des chemins de desserte.

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés aux aménagements autorisés (importance, fréquentation, destination).

#### ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

##### **Les espaces boisés classés :**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.



**Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

**De plus, les espaces situés à proximité du château sont inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, secteur 3. Les constructions et installations ou travaux devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.**

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé