

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**VILLE DE CONTRES**  
**REGLEMENT**

**Dossier enquête publique**

## Zone N dite zone naturelle

### CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE

Conformément à l'article R. 123.8 du code de l'urbanisme, cette zone est une zone naturelle et forestière qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, de ses milieux naturels et de ses paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. En site urbain, elle comprend les vallons et les zones de jardins.

Compte tenu du troisième alinéa de l'article R 123.8, sont définis des secteurs Nb où se trouve l'habitat dispersé et les constructions d'origine agricole dites « écarts » spécifique de l'occupation des sols en Sologne. Ces écarts ne sont pas équipés de tous les réseaux publics et notamment l'assainissement collectif. Ils font l'objet de règles particulières afin de limiter leur capacité d'accueil tout en confortant les ensembles bâtis existants sans toutefois que cela continue une incitation à la multiplication des points bâti isolés.

En outre, un secteur Nc est créé au niveau du lieu-dit Château-Gabillon, au sein duquel l'exploitation des carrières est autorisée.

**La zone N comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, le secteur de « Doulain ».**

### **N - ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites dans la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction non prévue à l'article 2 ;
- Toute installation susceptible de présenter un danger ou d'entraîner des nuisances ou insalubrités pouvant causer des dommages ou troubles aux personnes et aux éléments naturels, à l'exception dans le secteur Nc des carrières ou des constructions et installations qui leur sont nécessaires ;
- Toute construction ou équipement nouveau de nature à mettre en cause l'écoulement de eaux ou la qualité des milieux dans les vallons exposés ou non aux risques d'inondation ;
- Toute construction ou aménagement voué à des activités de types industriel et commercial ou susceptible de produire de façons significatives bruits, odeurs, fumées ou rejets incompatibles avec la proximité d'habitations, à l'exception dans le secteur Nc des carrières et des constructions et installations qui leur sont nécessaires ;
- Tout stationnement individuel de caravane, en dehors des aires d'accueil telles définies au Schéma Départemental.

### **N – ARTICLES 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises dans le secteur Nc que ;

- Les carrières et les constructions et installations qui leur sont nécessaires ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêts général (réseaux, pylônes...).

Ne sont admis dans le reste de la zone N que :

- Les constructions et les habitations liées à l'activité agricole.
- Les constructions nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel et forestier.
- L'aménagement, la reconstruction, et l'extension limitée des constructions traditionnelles existantes aux fins d'habitation en vue de préserver un patrimoine bâti existant de qualité.
- Les étangs destinés à l'irrigation, à l'aquaculture et aux loisirs ou faisant partie intégrante d'un équipement ouvert au public d'intérêt général. Seul pourront être autorisés ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants de d'éviter tout déséquilibre du milieu rural.
- Les équipements publics d'intérêt général.

Sont en outre admis dans le secteur Nb :

- L'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions traditionnelles existantes aux fins d'accueil ou d'hébergement pour des activités ouvertes au public.
- La construction d'habitation nouvelle nécessaire à l'activité agricole ou de tourisme vert dans la mesure où les bâtiments existants ne peuvent satisfaire ce besoin.
- Les installations de camping et de caravanning, les équipements sportifs et de loisirs en complément normal d'une activité ou en complément normal d'une habitation.

De plus, dans le STECAL de Doulain, sont admis :

- Les habitations légères de loisirs liées à l'activité du parc résidentiel et éducatif
- Le bâtiment d'accueil et de gardiennage lié à l'activité du parc résidentiel et éducatif d'une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup>.
- Les annexes du bâtiment d'accueil et de gardiennage, autorisé dans le STECAL, conformément aux articles 7 bis et 9 du présent règlement.

### **N – ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Dans l'ensemble de la zone N STECAL de Doulain compris :

Pour être constructible les terrains doivent avoir un accès sur une voie publique ou privée débouchant sur une voie publique. Accès répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **N – ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EQUIPEMENT**

Dans l'ensemble de la zone N STECAL de Doulain compris :

Toutes constructions nouvelles dont la destination le nécessite doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité ou de télécommunication ou disposer d'installations conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction qui nécessite une épuration, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Le pétitionnaire fera réaliser une étude à la parcelle et se conformera aux conclusions de cette étude. L'installation devra être conçue pour permettre son contrôle en toute circonstances.

#### **N – ARTICLE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

La superficie des terrains devra répondre aux exigences de l'étude de sol pour permettre la réalisation des équipements d'assainissement individuel du terrain ou de l'ensemble des terrains composant une unité foncière.

#### **N – ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- 35 m de l'axe des voies classées « voies à grandes circulations »
- 15 m de l'axe des voies et chemins départementaux,
- 10 m de l'axe des voies et des chemins ouverts au public.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de 3 m.

#### **N - ARTICLE 7 bis : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A L'INTERIEUR DU STECAL DE DOULAIN »**

Les annexes du bâtiment d'accueil et de gardiennage devront s'implanter à une distance inférieure ou égale à 10.00 mètres du bâtiment à laquelle elles se rapportent.

#### **N – ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Sans objet

#### **N – ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**STECAL de Doulain :** les annexes seront d'une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> cumulée.

#### **N – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments utilitaires admis dans la zone ne doit pas excéder 10 m au faîtage.

Des dispositions différentes pouvant toutefois être accordées pour des raisons techniques liées à l'activité.

Règles particulières aux secteurs Nb :

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du point le plus haut du terrain naturel, au droit de la construction, à la basse-goutte ou gouttière est limitée à :

- 6 m (RDC + Combles) pour les constructions à usages d'habitation et leurs extensions
- 4 m pour les bâtiments d'activités
- 10 m pour les bâtiments d'activités

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques en cas d'extension, de surélévation et de restauration.

**STECAL de Doulain :**

La hauteur maximum des constructions sera :

- Habitation légère de loisirs et bâtiment d'accueil : 6.00 mètres (RdC + Combles)
- Annexes accolées ou isolées : 4.00 mètres au point le plus haut hors éléments techniques.

- Bâtiment utilitaire : 10.00 mètres au faitage.

## **N – 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **N .11.1 - Aspect général – niveau d’implantation**

L’implantation ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à réhabiliter ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des ensembles bâtis ou aux paysages. Le niveau d’implantation des constructions et le mode de fondement devant en assurer une parfaite stabilité dans le temps, une étude de sol peut être exigée afin de vérifier l’aptitude du terrain à recevoir une construction.

### **N .11.2 - Aspect architectural**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d’aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti.

Règles particulières aux secteurs Nb :

Les constructions devront respecter les règles prescrites en zone U – Article U.11.2-Aspect architectural.

STECAL de Doulain :

Les constructions en bois conserveront leur vieillissement naturel afin que le bâti s’insère dans l’environnement immédiat.

### **N .11.3 – Clôtures et portails**

Pour les constructions à usage d’habitation, les clôtures devront respecter les règles prescrites en zone U – Article U.11.3.

Pour les clôtures à usage agricole elles seront de type agricole ou forestier répondant aux nécessités de l’activité et traités avec simplicité.

## **N – ARTICLE 12 – CAPACITES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l’usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

## **N – ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les abords de toute constructions nouvelles doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s’intègre au mieux dans son environnement et dans le paysage de quelque point de vue qu’on la considère.

## **N – ARTICLE 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Il n’est pas fixé de coefficient d’occupations des sols.