

Communauté de Communes des Portes de Sologne



Plan Local d'Urbanisme de Ménestreau-en-Villette

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
Création de changements de destination

Règlement écrit
(zone N)
Pièce n°5

Date | Mars 2026

ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

La zone N comprend les secteurs suivants :

ZONE	SECTEURS	
	NL	Réservé aux installations à destination d'activités de loisirs, de sports, de culture et tourisme
	NLb	Réservé aux installations et constructions à destination d'activités de loisirs et de tourisme avec hébergement
	Nep	Réservé aux installations et constructions concernant la station de traitement des eaux usées.
	Nj	Ces secteurs correspondent aux fonds de jardin privés situés en centre bourg à l'arrière de constructions, et destinés à ne recevoir que les annexes qu'on y retrouve habituellement pour l'utilisation des jardins.

REGLEMENT DE LA ZONE N

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

N I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

N I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

N I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations non visées aux articles N I-2.1 et N I-2.2 suivants

N I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- L'extension des habitations existantes, sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol totale, extension comprise.
- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve d'être implantées à moins de 20 m de l'habitation, et de mesurer moins de 60 m² d'emprise au sol –surface de la piscine exclue-
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs
- Les installations à destination d'activités de loisirs, de sports, de tourisme et de culture en secteur NL
- Les constructions et installations à destination d'activités de loisirs, de tourisme, avec hébergement en secteur NLb.
- En secteur Nj, les abris de jardin en annexe à une construction existante édifié sur le même îlot de propriété
- Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile violette, le changement de destination « hébergement hôtelier et touristique » est admis, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant et de ne pas compromettre l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

N I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de l'axe des voies et à au moins 5 m de l'alignement.

Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m des limites séparatives.

Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Hors les équipements d'intérêt collectif et services publics, elle est fixée à 7 m maximum et 2 niveaux + combles pour les constructions à destination d'habitation admise dans la zone

N II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET

PAYSAGERE

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, outre les dispositions qui suivent, on respectera l'architecture, les matériaux et les mises en œuvre originelles de ce bâti.

Les dispositions qui suivent peuvent ne pas s'appliquer aux constructions destinées à l'activité agricole ou forestière

N II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

Les toitures ne peuvent être peintes.

c) Les modes de couvertures des constructions principales et annexes accolées.

En vert = ajout

- la tuile mécanique grand moule, en terre cuite, losangée ou à côte de teinte brun-rouge nuancé,
 - La tuile plate ou d'aspect plat en terre cuite brun rouge à raison de 20 unités au m² au moins
 - l'ardoise rectangulaire en pose droite
 - en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée
- d) Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :
- Soit les modes de couverture de la construction principale.
 - Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier,

2) *Composition des toitures des constructions*

e) Les constructions principales

- Les toitures des constructions nouvelles sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Elles peuvent aussi être en terrasse.

f) Les constructions annexes

Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, dont la surface est égale ou supérieure à 30 m² doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

3) *Ouvertures en toiture : lucarnes – châssis de toit*

- Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
 - En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
- Il ne peut y avoir qu'un seul niveau de châssis de toit dans un pan de toiture, donnant sur les voies publiques.

N.II-2.2) Les façades

- d) En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques), soit recouverts d'un bardage en bois, ou d'un enduit à la chaux, taloché ou brossé de teinte grège, ocre clair, sable de Loire.
 - e) Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.
 - f) Les ouvertures en façade :

Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).
-

N II-2.3) Les clôtures

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m.

b) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- Soit d'éléments en bois naturel à claire voie
- Soit d'un grillage

N II-2.3) Divers

a) *Panneaux solaires*

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit, ou sur les constructions annexes.

b) *Climatiseurs et pompes à chaleur*

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

c) *Vérandas*

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

N II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

N II-4) STATIONNEMENT

Non réglementé

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

N III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

N III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

N III-2.1) Alimentation en eau potable

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

N III-2.2) Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et prenant en compte les caractéristiques du milieu récepteur.