

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
1 Champ d'application territorial.....	6
2 Règles communes à toutes les zones.....	6
3 Règles relatives au patrimoine.....	6
3.1 Article L151-19 : éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.....	6
3.2 Article L151-23 du code de l'urbanisme : éléments repérés pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques	8
4 Zones humides.....	9
5 Espaces boisés classés	10
6 Risques et nuisances.....	10
Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Sauldre.....	10
Plans de prévention des risques technologiques (PPRT)	10
Remontée de nappes	10
Retrait gonflement des argiles.....	10
Nuisances sonores.....	11
Obligation légale de débroussaillments (OLD).....	11
6 Règles s'imposant aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	11
7 Évolution du bâti existant	11
8 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux	11
8.1 Clôtures	12
8.2 Espaces non imperméabilisés	12
8.3 Rétention des eaux pluviales	12
8.4 Isolation par l'extérieur.....	12
8.5 Desserte par les réseaux	12
8.6 Équipements techniques.....	13
9 Desserte par les voies, stationnement	13
9.1 Desserte	13
9.2 Stationnement	13
10 Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol.....	13
11 Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.....	14
12 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations	14
13 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation	14
14 Division du territoire en zones.....	15
15 Adaptations mineures de certaines règles.....	15
16 Composition du règlement.....	16
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	17
Règles applicables à la zone Ua.....	18
Caractère de la zone	18
Ua 1 Affectation des sols et destination des constructions	18
Ua 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
Règles applicables à la zone Ub.....	28
Caractère de la zone	28
Ub 1 Affectation des sols et destination des constructions.....	28

Ub 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
Règles applicables à la zone Uc	.....	35
Caractère de la zone	.....	35
Uc 1	Affectation des sols et destination des constructions.....	35
Uc 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
Règles applicables à la zone Ue	.....	41
Caractère de la zone	.....	41
Ue 1	Affectation des sols et destination des constructions.....	41
Ue 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	42
Règles applicables à la zone Uh	.....	43
Caractère de la zone	.....	43
Uh 1	Affectation des sols et destination des constructions.....	43
Uh 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
Règles applicables à la zone Uj	.....	50
Caractère de la zone	.....	50
Uj 1	Affectation des sols et destination des constructions	50
Uj 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
Règles applicables à la zone Urx	.....	53
Caractère de la zone	.....	53
Urx 1	Affectation des sols et destination des constructions.....	53
Urx 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
Règles applicables à la zone Ux	.....	56
Caractère de la zone	.....	56
Ux 1	Affectation des sols et destination des constructions.....	56
Ux 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	57
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	.....	59
Règles applicables à la zone 1AU	.....	60
Caractère de la zone	.....	60
1AU 1	Affectation des sols et destination des constructions.....	60
1AU 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	61
Règles applicables à la zone 1AUch	.....	67
Caractère de la zone	.....	67
1AUch 1	Affectation des sols et destination des constructions.....	67
1AUch 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
Règles applicables à la zone 1AUx	.....	74
Caractère de la zone	.....	74
1AUx 1	Affectation des sols et destination des constructions.....	74
1AUx 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
Règles applicables à la zone 2AU	.....	77
Caractère de la zone	.....	77
2AU 1	Affectation des sols et destination des constructions.....	77
2AU 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	77
Règles applicables à la zone 2AUx	.....	78
Caractère de la zone	.....	78
2AUx 1	Affectation des sols et destination des constructions.....	78
2AUx 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	78

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	79
Règles applicables à la zone A.....	80
Caractère de la zone	80
A 1 Affectation des sols et destination des constructions	80
A 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	82
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	87
Règles applicables à la zone N.....	88
Caractère de la zone	88
N 1 Affectation des sols et destination des constructions	88
N 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	91
ANNEXES.....	96
Annexe 1, Lexique définissant certains termes utilisés.....	97
Annexe 2, Extrait de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu	103
Annexe 3, essences constituant les haies taillées	106
Annexe 4, Composantes et caractéristiques du bâti.....	107
Annexe 5, Délibération 2021-56 valorisation du centre-ville : instauration de l'obligation de ravalement et d'un dispositif d'accompagnement	131
Annexe 6, Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la Région Centre-Val de Loire	135
Annexe 7, arrêté préfectoral 2010-75-20 fixant les seuils de surface des massifs forestiers au-delà desquels les particuliers sont tenus de solliciter une autorisation de défricher leurs bois.....	136

TITRE 1
DISPOSITIONS
GÉNÉRALES

1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la communauté de communes Sologne des Rivières (Loir-et-Cher).

2 Règles communes à toutes les zones

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

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 des 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 pour 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.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3 Règles relatives au patrimoine

3.1 Article L151-19 : éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

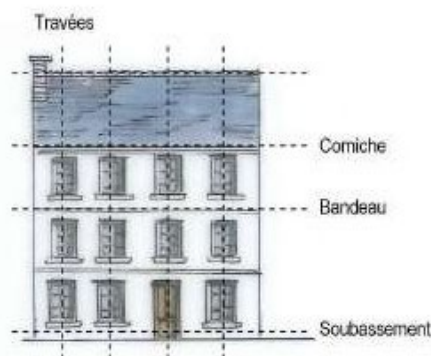
Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les projets devront s'insérer harmonieusement dans leur environnement paysager proche et lointain ; la composition architecturale traditionnelle du bâti devra être respectée et préservée.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits en respectant leurs caractéristiques originelles (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement).

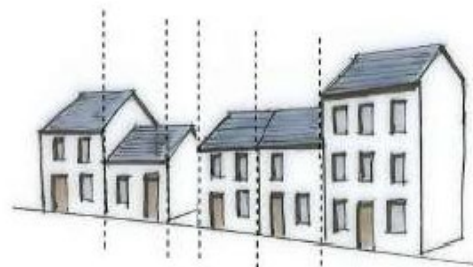
Les tableaux suivants précisent les règles et conditions concernant les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

	Isolation par l'extérieur	Démolition	Suppression totale des modénatures et décors de façades ou absence de prise en compte	Création de nouvelles ouvertures ou agrandissement d'ouvertures en façade donnant sur l'espace public
Bâti solognot	Interdit	Soumis à permis de démolir	Interdit	Autorisé si le rythme et la composition de la façade existante sont respectés, voir ci-dessous
Bâti agricole	Interdit	Soumis à permis de démolir	Interdit	Autorisé si le rythme et la composition de la façade existante sont respectés, voir ci-dessous
Château	Interdit	Soumis à permis de démolir	Interdit	Interdit
Bâti atypique	Interdit	Soumis à permis de démolir	Interdit	Interdit
Maison de maître	Interdit	Soumis à permis de démolir	Interdit	Autorisé si le rythme et la composition de la façade existante sont respectés, voir ci-dessous
Maison de bourg	Interdit	Soumis à permis de démolir	Interdit	Autorisé si le rythme et la composition de la façade existante sont respectés, voir ci-dessous
Calvaire		Interdit		
Fontaine		Interdit		
Patrimoine communal	Interdit	Soumis à permis de démolir	Interdit	Autorisé si le rythme et la composition de la façade existante sont respectés, voir ci-dessous
Murs		Autorisé s'il s'agit de créer un accès nécessaire aux occupations et utilisations du sols autorisées dans la zone, sur l'emprise nécessaire à l'accès		

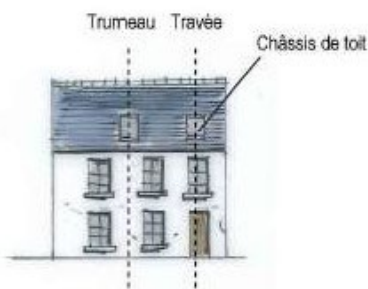
Rythme et composition des façades



Exemple de châssis de toit positionnés sur la façade arrière de la construction principale, axés sur les baies de la façade



Principe de composition de façade qui respecte le rythme des travées



Positionnement des châssis de toit sur l'axe de la travée ou du trumeau



Lucarnes positionnées sur les axes des trumeaux



Lucarnes positionnées sur les axes des travées

Source : CAUE de Loir-et-Cher

	Abattage de sujets	Coupe à blanc	Arrachage
Parc	Autorisé pour des raisons : <ul style="list-style-type: none"> • phytosanitaires • de sécurité des personnes et des biens 	Interdit	Interdit
Cône de vue	Autorisé si cela ne révèle pas des éléments disgracieux portant atteinte au cône de vue	Autorisé si cela ne révèle pas des éléments disgracieux portant atteinte au cône de vue	Autorisé si cela ne révèle pas des éléments disgracieux portant atteinte au cône de vue
Arbre	Autorisé pour des raisons : <ul style="list-style-type: none"> • phytosanitaires • de sécurité des personnes et des biens 	Autorisé pour des raisons : <ul style="list-style-type: none"> • phytosanitaires • de sécurité des personnes et des biens 	Interdit
Haie	Autorisé : <ul style="list-style-type: none"> • s'il s'agit de créer un accès nécessaire aux occupations et utilisations du sols autorisées dans la zone, sur l'emprise nécessaire à l'accès • pour des raisons phytosanitaires • pour des raisons de sécurité des personnes et des biens • dans le cadre d'un recépage de la haie 	Autorisé : <ul style="list-style-type: none"> • s'il s'agit de créer un accès nécessaire aux occupations et utilisations du sols autorisées dans la zone, sur l'emprise nécessaire à l'accès • pour des raisons phytosanitaires • pour des raisons de sécurité des personnes et des biens • dans le cadre d'un recépage de la haie 	Autorisé s'il s'agit de créer un accès nécessaire aux occupations et utilisations du sols autorisées dans la zone, sur l'emprise nécessaire à l'accès

3.2 Article L151-23 du code de l'urbanisme : éléments repérés pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

Toute modification des éléments végétaux ou naturels, défrichement, arrachage, abattage, partielle ou totale (boisements, éléments isolés...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

En tout état de cause, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale. Il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures...), la plantation d'arbre y sera soumise à déclaration préalable et pourra être interdite.

Sauf dispositions contraires de l'article L421-4 du code de l'urbanisme, le tableau suivant précise les règles et conditions concernant les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

	Abattage de sujets	Coupe à blanc	Arrachage	Rebouchage	Suppression
Parc	Autorisé pour des raisons : <ul style="list-style-type: none"> • phytosanitaires • de sécurité des personnes et des biens 	Interdit	Interdit		
Cône de vue	Autorisé si cela ne révèle pas des éléments disgracieux portant atteinte au cône de vue	Autorisé si cela ne révèle pas des éléments disgracieux portant atteinte au cône de vue	Autorisé si cela ne révèle pas des éléments disgracieux portant atteinte au cône de vue		
Arbre	Autorisé pour des raisons : <ul style="list-style-type: none"> • phytosanitaires • de sécurité des personnes et des biens Autorisation subordonnée à des plantations nouvelles (voir Annexe 3, essences constituant les haies taillées) en périphérie de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles.	Autorisé pour des raisons : <ul style="list-style-type: none"> • phytosanitaires • de sécurité des personnes et des biens Autorisation subordonnée à des plantations nouvelles (voir Annexe 3, essences constituant les haies taillées) en périphérie de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles.	Interdit		
Haie	Autorisé : <ul style="list-style-type: none"> • s'il s'agit de créer un accès nécessaire aux occupations et utilisations du sols autorisées dans la zone, sur l'emprise nécessaire à l'accès • pour des raisons phytosanitaires • pour des raisons de sécurité des personnes et des biens • dans le cadre d'un recépage de la haie 	Autorisé : <ul style="list-style-type: none"> • s'il s'agit de créer un accès nécessaire aux occupations et utilisations du sols autorisées dans la zone, sur l'emprise nécessaire à l'accès • pour des raisons phytosanitaires • pour des raisons de sécurité des personnes et des biens • dans le cadre d'un recépage de la haie 	Autorisé s'il s'agit de créer un accès nécessaire aux occupations et utilisations du sols autorisées dans la zone, sur l'emprise nécessaire à l'accès		Interdit
Zones humides				Interdit	Interdit
Mares				Interdit	Interdit

4 Zones humides

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la Dreal Centre Val de Loire par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement...

Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

5 Espaces boisés classés

Les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable suivant l'article L421-4 du code de l'urbanisme, adressée ou déposée à la mairie, délai d'instruction d'un mois.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier."

Le défrichage

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichage et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichage.

En matière de défrichage, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichage pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichage est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).

(Source : NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME, CRPF d'Île-de-France et du Centre

En Loir-et-Cher, les défrichements sont encadrés par Annexe 7, arrêté préfectoral 2010-75-20 fixant les seuils de surface des massifs forestiers au-delà desquels les particuliers sont tenus de solliciter une autorisation de défricher leurs bois, figurant en Annexe 7, arrêté préfectoral 2010-75-20 fixant les seuils de surface des massifs forestiers au-delà desquels les particuliers sont tenus de solliciter une autorisation de défricher leurs bois.

6 Risques et nuisances

Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Sauldre

Le règlement, les cartes de zonage réglementaire et les carte d'aléa figurent dans le dossier « Servitudes d'utilité publique ».

Plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

Le règlement, les cartes de zonage réglementaire et les cartes d'aléa figurent en annexe au dossier.

Remontée de nappes

La plus grande partie de la commune en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM. Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

Retrait gonflement des argiles

Dans la plus grande partie de la commune, l'aléa est faible ; néanmoins il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://infoterre.brgm.fr/alea-retrait-gonflement>

Nuisances sonores

Le plan des contraintes annexé au présent dossier fait état des classements sonores des infrastructures de transports terrestres et l'arrêté préfectoral correspondant précise les règles de constructions à respecter. Ces deux documents sont annexés au dossier.

Obligation légale de débroussailllements (OLD)

L'ensemble du territoire est soumis au risque élevé feux de forêt. Au titre de l'arrêté préfectoral de Loir-et-Cher du 13 janvier 2025 portant sur les OLD dans le département :

- la construction en forêt ou à proximité (moins de 200 m des zones boisées) doit être évitée. La présence humaine en forêt accroît le risque de départ de feux et même l'éventuelle proximité d'équipements spécifiques ne constitue pas une garantie ;
- la construction isolée doit être proscrite dans les massifs forestiers à risque.

Voir le dossier figurant en annexe au dossier de PLUI.

6 Règles s'imposant aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles dont celles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions, pour permettre des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère du projet.

7 Évolution du bâti existant

Sauf mention particulière, lorsqu'il s'agit de construction de locaux accessoires tels des annexes accolées à la construction principale ou des extensions, de travaux de surélévation, de travaux d'amélioration de constructions existantes, toutes les règles pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

8 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, biosourcés, géosourcés,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain, sur le bâti patrimonial,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions de l'Annexe 6, Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la Région Centre-Val de Loire figurant en annexe au présent règlement.

La pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Rappel, les orientations d'aménagement et de programmation prescrivent et préconisent des dispositions relatives aux trames verte, bleue et noire :

- Intégrer les trames verte, bleu et noire dans l'aménagement du territoire
- Préserver, favoriser, valoriser la biodiversité dans les aménagements

8.1 Clôtures

Cas général

Les haies bocagères et les fossés sont systématiquement dispensés d'autorisation d'urbanisme. L'édification d'une clôture est soumise à déclaration dans les cas suivants :

- dans un secteur délimité par le PLU ;
- dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les murs à déclaration ;
- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
- aux abords des monuments historiques
- dans les sites classés ou inscrits

Un portail ou une barrière levante, qui limitent l'accès à une propriété, répondent aux mêmes règles.

La construction d'un mur de plus de 2 mètres de haut est soumise à une déclaration préalable quelle que soit la commune.

Pour les haies implantées en limite des espaces publics ou en limites séparatives le guide « Plantons local » sera utilement consulté : <https://www.biodiversite-centrevaldeloire.fr/ressources/idees-actions/planter-local>

Clôture pour une activité agricole ou forestière

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

8.2 Espaces non imperméabilisés

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3^e et 4^e de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

8.3 Rétention des eaux pluviales

Le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués. La gestion à la parcelle des eaux de pluie pour une pluie de retour 30 ans sera au minimum imposée. Des dérogations pourront être accordées au cas par cas avec des raccordements au réseau séparatif (aucun raccordement sur réseau unitaire) si les caractéristiques du terrain ne permettent qu'une infiltration partielle de cette pluie.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

En tout état de cause, le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

8.4 Isolation par l'extérieur¹

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation des constructions pour permettre l'isolation par l'extérieur. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

8.5 Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux

¹Il est vivement recommandé de procéder à un diagnostic global, en particulier afin d'adapter l'intervention en fonction des caractéristiques techniques des constructions (propriétés physiques du bâti ancien, dont l'inertie source de confort en été) et de ne pas créer de désordres structurels du fait d'une étanchéité totale.

réseaux seront obligatoirement enterrés.

8.6 Équipements techniques

Les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc. ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore. Sauf impossibilité technique, ils ne devront pas être visible du domaine public. Dans tous les cas, ils devront être dissimulés par des dispositifs tels que murs, bardages à claire-voie, haies visant à les intégrer au paysage naturel et urbain.

9 Desserte par les voies, stationnement

9.1 Desserte

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 de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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. La délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à la réalisation de voies privées et 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès privatifs (desservant une seule unité foncière habitée) et les voies privées (desservant plusieurs unités foncières habitées) devront présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, les services chargés de l'élimination des ordures ménagères devront être consultés afin que toutes dispositions soient prises en vue d'un enlèvement aisé des différents flux de déchets, en fonction des possibilités du service.

La desserte des terrains par les voies publiques ou privées ne devra pas faire obstacle à une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défruitement mais aussi la défense contre l'incendie.

9.2 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés.

Toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

10 Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol repérés par une trame particulière figurant au document graphique, seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux carrières.

11 Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global figurant au plan de zonage, les constructions et installations supérieures à 5 m² sont interdites dans l'attente de l'approbation d'un projet global d'aménagement (Article L151-41 du Code de l'Urbanisme). Cette servitude sera levée au plus tard 5 ans après la date d'approbation du PLU.

12 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Il faut noter aussi que nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code civil, le Code rural, le Code de l'Environnement, le Code forestier, le règlement sanitaire départemental...

13 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation

- Le code de l'urbanisme définit le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions dans ses articles R420-1 à R453-1.
- Par délibération du conseil communautaire, le **permis de démolir** (constructions et murs de clôture) est applicable sur l'ensemble du territoire communautaire.
- Par délibération du conseil communautaire, **les clôtures** (autres que les clôtures agricoles ou forestières) y compris portails et portillons sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communautaire.
- Par délibération du conseil communautaire, les **ravalements** sont soumis à déclaration prévue aux articles R.421-17.1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la communauté de communes.
- Article L 111-15 : « Lorsqu'un **bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli**, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »
- L'installation d'une **enseigne** est soumise à autorisation administrative préalable lorsqu'elle est réalisée dans l'un des lieux suivants :
 - Dans les communes couvertes par un règlement local de publicité (RLP)
 - Sur les arbres
 - Sur les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques
 - Sur les monuments naturels et dans les sites classés ou inscrits
 - À moins de 100 mètres et dans le champ de visibilité des immeubles présentant un caractère esthétique, historique ou pittoresque
 - Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables
 - Dans les parcs nationaux, parcs naturels régionaux et réserves naturelles
 - Dans les zones spéciales de conservation et zones de protection spéciales

14 Division du territoire en zones

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice **U** et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones urbaines **Ua, Ub, Uc, Ue, Uh, Uj, Urx et Ux** ;
- la zone d'urbanisation future **1AU, 1AUch, 1AUx, 2AU et 2AUx** ;
- la zone agricole désignée par l'indice **A** auxquels s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice **N** et ses secteurs **Ne, Ni, Nm, Npv et Nx** auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les équipements, réseaux et emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques ;
- les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

15 Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

16 Composition du règlement

Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en trois chapitres :

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

Article 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale (articles R151-36 à R151-37)

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions (articles R151-39 à R151-40)

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Emprise au sol des constructions

Hauteur des constructions

Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R151-41 à R151-42)

Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant

Réhabilitation de constructions, annexes et extensions de constructions existantes

Façades

Aspect des couvertures

Ouvertures en toitures

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (articles R151-43)

Panneaux solaires

Clôtures

Article 2.4 : Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Chapitre 3 - Équipements et réseaux

Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées (articles R151-47 à R151-48)

Article 3.2 : Desserte par les réseaux (articles R151-49 à R151-50)

TITRE 2
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

Règles applicables à la zone Ua

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement au bâti ancien.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Ua 1 Affectation des sols et destination des constructions

Ua 1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous réserve ²
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ³
		Restauration	Autorisé sous réserve ³
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve ³
		Cinéma	Autorisé sous réserve ³
		Hôtel	Autorisé sous réserve ³
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ³
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ³
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ³
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous réserve ³
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous réserve ³
		Équipements sportifs	Autorisé sous réserve ³
		Lieux de culte	Autorisé sous réserve ³
		Autres équipements recevant du public	Autorisé sous réserve ³
		Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt		Interdit
	Bureau		Autorisé sous réserve ³
	Centre de congrès et d'exposition		Autorisé sous réserve ³
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Autorisé sous réserve ³
Usages des sols, natures d'activités,	Affouillements et exhaussements de sol	Autorisé sous réserve ⁴	
	Hébergement d'animaux	Autorisé sous réserve ⁵	

² S'il s'agit d'annexes ou d'extensions compatibles avec l'environnement habité

³ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandises, de stationnement

⁴ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁵ S'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
affectations des sols, activités	Groupes de garages individuels		Autorisés
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve ⁶
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ⁷
	Aires de jeu et de sport		Autorisés

Ua 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

En rez-de-chaussée des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et directement visibles de l'espace public, ne sont autorisées que les sous-destinations suivantes :

- l'artisanat et commerce de détail de premières nécessités
- la restauration
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- l'hébergement touristique

Ua 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aux orientations d'aménagement et de programmation, le chapitre « Renforcer le caractère Solognot dans l'aménagement » offrent de très utiles recommandations en termes d'implantation, de volumétrie, d'aspect des façades, de clôtures et de teintes de matériaux permettant de renforcer le caractère solognot.

Ua 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

En référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article.

Les bâtiments devront présenter des volumes simples caractéristiques de l'architecture locale dont la longère constitue l'un des principaux modèles.

Dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine, il conviendra de proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis pourront se détacher de la composition et des matériaux traditionnels voir exemple ci-dessous.

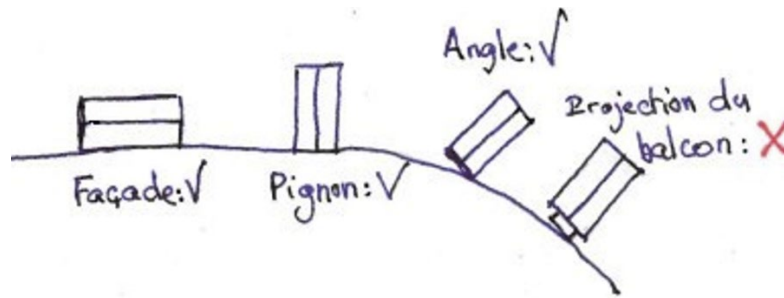


⁶ S'il s'agit de véhicules en état de marche et que les véhicules soient déposés dans des constructions existantes

⁷ si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, en tout ou partie de la façade ou du pignon, à l'alignement. La référence pour considérer l'alignement est le mur principal (gouttereau ou pignon) ou un angle entre deux murs principaux ; la projection verticale d'éléments débordants, tels que les balcons ne peut justifier de l'alignement (illustration ci-dessous).



Si elles sont implantées en recul, l'alignement devra être matérialisé par un mur plein ou bahut tel qu'autorisé dans la zone et/ou par des constructions.

Constructions annexes (ex. : abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : elles peuvent également être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent jouxter, en tout ou partie de la façade, une ou plusieurs limites séparatives latérales. Le long des autres limites séparatives, les constructions doivent être implantées en contiguïté ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Lorsqu'elles sont autorisées, les constructions couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse (donc accessible) ne doivent pas générer de vues droites⁸ sur les fonds voisins ou le domaine public.

Constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4 m : article non réglementé.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans toute la zone et tous ses secteurs, il peut être accordé une majoration exceptionnelle pour permettre l'extension de la construction principale ou la création de locaux annexes d'une emprise au sol de 50 m² maximum, réalisée en une ou plusieurs fois.

Hauteur des constructions

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 11 m hors tout et 7 m à l'égout du toit.

Le nombre de niveaux ne pourra pas dépasser R + 1 + C ; il ne sera aménagé qu'un seul niveau habitable dans le comble ; dans les espaces protégés (site patrimonial remarquable, périmètre de monument historique...), il pourra être exigé, en particulier pour les constructions couvertes en terrasse, une harmonisation des gabarits et des héberges.

La hauteur hors-tout des **constructions couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse** ou horizontale sera au maximum de 4 m. En tout état de cause, la partie supérieure de la toiture terrasse devra être située en dessous de l'égout de toit de la construction contre laquelle elle s'adosse.

Constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 4 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

⁸ Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

Ua 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est vivement conseillé de s'inspirer des recommandations figurant dans le document « composantes et caractéristiques du bâti » figurant en annexe au présent règlement.

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles pourront utilement reprendre les principes exposés dans le guide proposé par le CAUE du Loir-et-Cher intitulé « Composantes et caractéristiques du bâti » annexé au présent règlement (annexe 3). La discrétion et l'intégration des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples s'inspirant des longères traditionnelles, sans décor superflu, gardant une échelle et une allure solognote.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les éléments tels qu'antenne, parabole, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie et leurs réseaux de raccordements ne doivent pas être visibles du domaine public, leur intégration architecturale et paysagère doit être recherchée.



Exemple de réseau de climatisation mal intégré en façade.

Façades

Dans le périmètre « bois-brique » de Salbris, les dispositions relatives au code de l'urbanisme figurant dans la délibération « 2021-56 valorisation du centre-ville : instauration de l'obligation de ravalement et d'un dispositif d'accompagnement » et figurant en annexe au présent règlement doivent être respectées.

L'ensemble des façades constituant la construction sera traité avec le même soin et elles seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles connues. Une harmonie d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements. Les rénovations d'appareillage de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin d'origine sauf impossibilité technique.

Les murs en briques traditionnelles destinés à rester apparents ne pourront être enduits ni peints. La couleur blanc pur n'est pas autorisée pour les enduits.

Les enduits seront réalisés avec une coloration s'harmonisant avec les enduits traditionnels relevés localement. Les teintes trop claires, (blanc, blanc cassé, etc.) ou trop foncées ou faisant référence à des couleurs étrangères à l'architecture locale sont interdites. Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; la pierre enduite à joints larges, les imitations de matériaux sont exclues, notamment les imitations de façades à pierre vue qui sont étrangères aux traditions architecturales locales. La pierre et la brique sont toutefois utilisables en chaînage d'angle appareillé, voire en soubassement ; les façades peuvent comporter des colombages avec maçonnerie de bois et briques ou vitrage, de la brique pleine.

Les enduits seront brossés ou talochés. Leur teinte ocre beige relativement soutenue mettront en valeur les modénatures en pierres de taille et en briques.

Pour les façades visibles de l'espace public, les ouvertures seront plus hautes que larges.

La reprise des façades anciennes doit se faire dans le respect de leur ordonnancement et structure traditionnels (bois, brique visible ou enduite) et parfois de matériaux anciens (torchis).

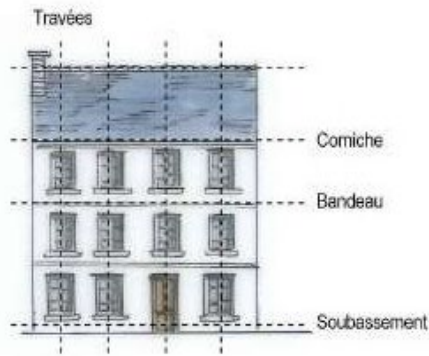
Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture des bâtiments traditionnels

voisins.

Les percements nouveaux sur les constructions anciennes seront réalisés dans la mesure où :

- L'équilibre de la façade est respecté.
- Les proportions traditionnelles, verticales sont respectées (sauf cas particuliers, tels que certaines portes de grange)
- Les appuis, linteaux et piédroits sont réalisés avec les matériaux traditionnels.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES



Exemple de châssis de toit positionnés sur la façade arrière de la construction principale, axés sur les baies de la façade



Principe de composition de façade qui respecte le rythme des travées



Positionnement des châssis de toit sur l'axe de la travée ou du trumeau

Source : CAUE de Loir-et-Cher



Lucarnes positionnées sur les axes des trumeaux



Lucarnes positionnées sur les axes des travées

Les coffres de **volets roulants** sont autorisés :

- si les contrevents ou volets extérieurs sont maintenus ;
- s'ils ne sont pas posés en saillie lorsqu'ils sont visibles de l'espace public ;
- si leur coffre est habillé d'un lambrequin ;
- si leur couleur et celle de leur coffre ou de leur lambrequin sont identiques à celle des menuiseries support.

Les **gouttières** et leurs descentes seront en zinc, les dauphins seront en zinc ou fonte.

Dessin des menuiseries

Le dessin des menuiseries (portes, fenêtres et volets) doit correspondre à l'époque et à l'architecture de la construction.



Exemples de menuiseries ne correspondant pas à l'époque et à l'architecture de la construction

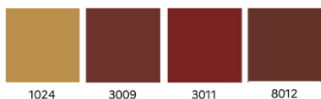
Couleur des menuiseries

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits de façade ou les teintes des appareillages constituant les façades. L'utilisation du bois est préconisée pour les menuiseries.

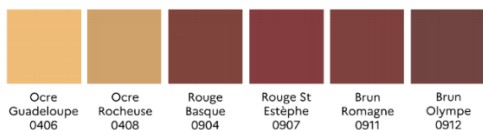
Bâtiments construits avant le XVIIIe siècle

Les couleurs des menuiseries seront préférentiellement choisies dans les nuances suivantes

Nuancier RAL :



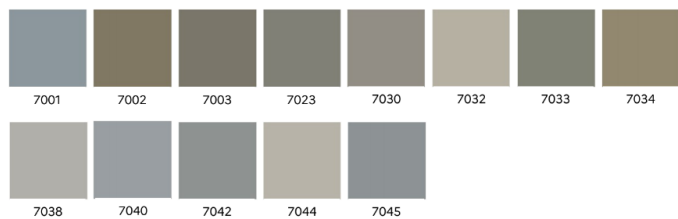
Nuancier Chromatic (CH2) :



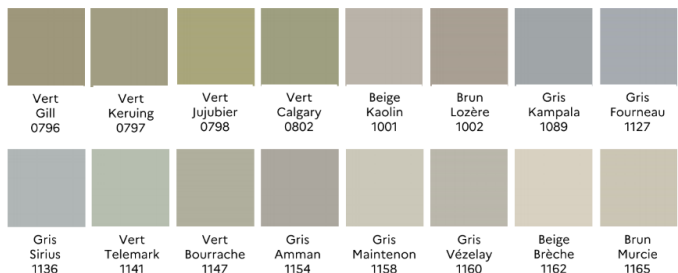
Les maisons bourgeoises et immeubles urbains construits entre le XVIIIe siècle et 1950

Les couleurs des menuiseries seront préférentiellement choisies dans les nuances suivantes :

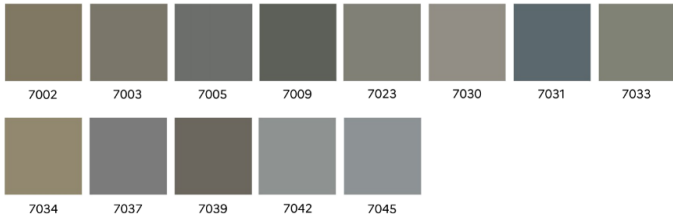
Nuancier RAL :



Nuancier Chromatic (CH2) :



Nuancier RAL :

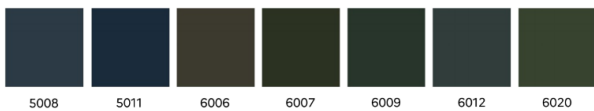


Nuancier Chromatic (CH2) :



Pour les portes d'entrées et les portes cochères, les couleurs des menuiseries seront préférentiellement choisies dans les nuances suivantes :

Nuancier RAL :



Nuancier Chromatic (CH2) :

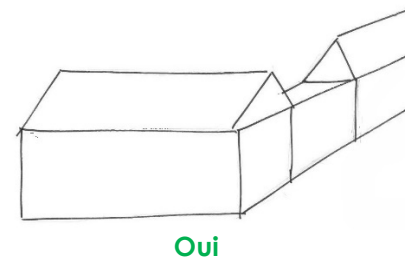
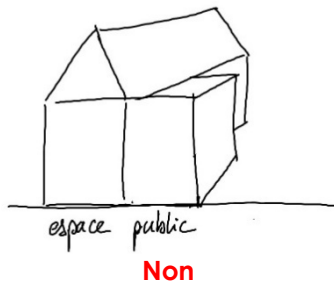
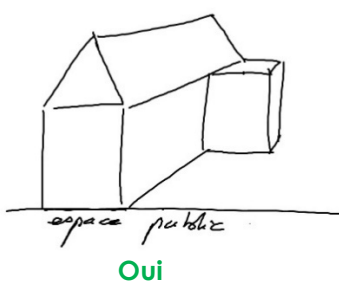


Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 40° comptés à partir de l'horizontale.

Les toitures horizontales sont exceptionnellement autorisées si :

- leur superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- elles traduisent des projets d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement, se manifestant par une rupture dans les matériaux de façade, afin de différencier ces éléments des constructions auxquelles ils s'adossent : bardage en bois vertical à liteaux couvre-joints, zinc pré-patiné à joints debout, etc. ;
- elles concernent une extension de constructions existantes ou une construction reliant deux constructions existantes.



Les vérandas, abris de piscine et abris de jardin peuvent présenter d'autres matériaux et d'autres pentes, y compris une seule pente, sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions autres que celles couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse ou horizontale seront couvertes :

- en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de ton brun-rouge vieilli (40 unités au m² minimum, rives scellées, tuiles à rabat interdites)
- ou en tuile à emboîtement et losangées de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),
- ou en tuile à emboîtement à côtes de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),
- en ardoise à pose droite,
- en tavaillon refendu et non scié (tuile de bois),

- en zinc pré patiné ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; la tôle ondulée est interdite.

Les **gouttières** et leurs descentes seront en zinc, les dauphins seront en zinc ou fonte.

Lorsqu'un groupe de constructions présente une homogénéité de couverture ou défini comme tel sur une orientation d'aménagement et de programmation, dans ce cas le seul matériau autorisé pour la construction principale sera celui caractérisant ce groupe de constructions.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions), peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont également autorisées.

En plus des matériaux autorisés pour la construction principale listés ci-dessus, si la construction n'est pas visible de l'espace public, peuvent être acceptés en plus :

- les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge,
- le bois,
- la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte mate et non réfléchissante
- le verre ou tout matériau similaire d'aspect.

Les **gouttières** et leurs descentes seront en zinc, les dauphins seront en zinc ou fonte.

En toiture, constructions neuves ou existantes, les panneaux solaires sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

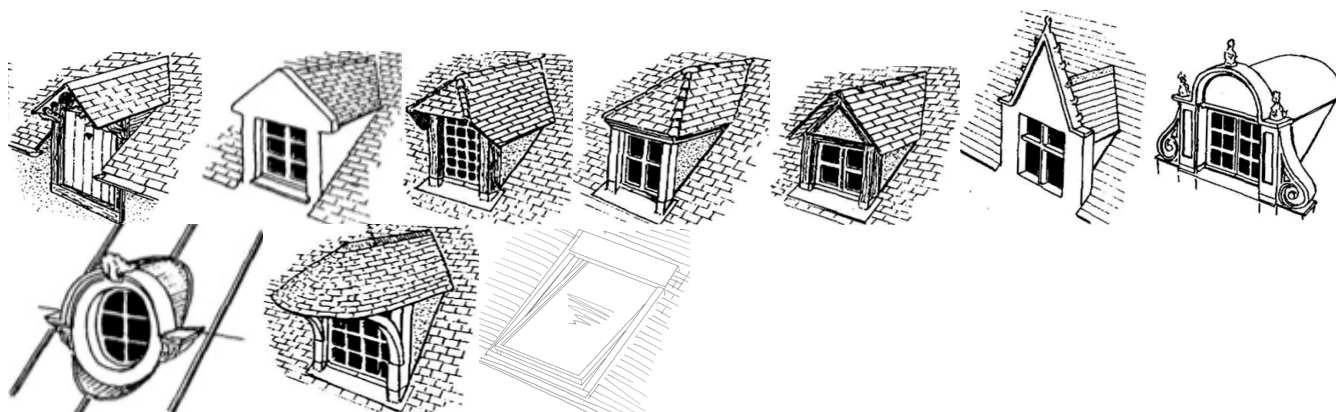
- qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public,
- qu'ils soient de teinte sombre, sans effet de quadrillage clair et avec un traitement anti-reflet,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

La pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions de l'Annexe 6, Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la Région Centre-Val de Loire.

Ouvertures en toitures

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture et les coffres de stores et volets roulants en saillie sont interdits. Les volets roulants en saillie sont vivement déconseillés et peuvent être facilement remplacés par des solutions plus discrètes et beaucoup moins coûteuses comme un store anti-chaaleur translucide à l'extérieur et un store occultant à l'intérieur.

Elles seront implantées dans la moitié inférieure de la couverture et sur un même axe horizontal. Le nombre et la taille des fenêtres de toit seront proportionnés à la surface du toit et elles seront situées dans l'axe des baies de façade. La distance entre deux fenêtres de toit sera au moins égale à deux fois leur largeur.

Ua 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Panneaux solaires

Les panneaux solaires seront préférentiellement :

- implantés au sol, dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public,
- intégrés aux brises soleil et marquises,
- implantés sur des constructions annexes accolées ou non à la construction principale,
- la pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Clôtures

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation de la Sauldre), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces agricoles et naturels voisins. Leur hauteur sera au plus égale à celle des clôtures sur voies et espaces publics.

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti. Les murs et murets de clôtures devront recevoir un enduit de teinte ocre beige légèrement soutenue, les teintures trop claires ou trop foncées ou faisant référence à des couleurs étrangères à l'architecture locale sont interdites. Elles seront constituées uniquement de :

- murs pleins enduits ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé en tuile, brique traditionnelle ou ardoise ;
- les murets pleins et enduits ou en brique de 1 m de hauteur maximum et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; ces murets seront surmontés d'une grille, de lattes de bois, de panneaux pleins, d'un grillage, la hauteur maximum de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les lisses doublées ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 1,5 m de hauteur ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les parties des clôtures existantes majoritairement maçonnées en briques traditionnelles ne pourront être enduites ou bardées.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique, néanmoins portés à 2 m de hauteur maximum. Elles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Équipements de distribution automatique

Les équipements de distribution automatique tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc., doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surenchère d'informations, de formes et de couleurs.



Espaces non imperméabilisés

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

Il est vivement recommandé de limiter les espaces gravillonnés dans les cours et jardins, et donner la préférence à un traitement végétal des sols, de nature à préserver la fraîcheur.

Ua 2.4 Stationnement

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

Règles applicables à la zone Ub

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement au bâti postérieur aux années 1950.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Ub 1 Affectation des sols et destination des constructions

Ub 1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ⁹
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ⁹
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁹
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé sous réserve ⁹
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ¹⁰
	Hébergement d'animaux		Autorisé sous réserve ¹¹
	Groupes de garages individuels		Autorisés
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve ¹²

⁹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹⁰ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

¹¹ S'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ¹³
	Aires de jeu et de sport		Autorisés

Ub 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aux orientations d'aménagement et de programmation, le chapitre « Renforcer le caractère Solognot dans l'aménagement » offrent de très utiles recommandations en termes d'implantation, de volumétrie, d'aspect des façades, de clôtures et de teintes de matériaux permettant de renforcer le caractère solognot.

Ub 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

En référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article.

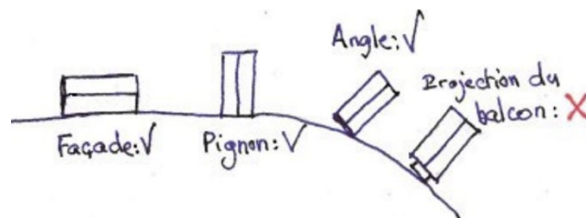
Les bâtiments devront présenter des volumes simples caractéristiques de l'architecture locale dont la longère constitue l'un des principaux modèles.

Dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine, il conviendra de proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis pourront se détacher de la composition et des matériaux traditionnels voir exemple ci-dessous.



Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, en tout ou partie de la façade ou du pignon, à l'alignement. La référence pour considérer l'alignement est le mur principal (gouttereau ou pignon) ou un angle entre deux murs principaux ; la projection verticale d'éléments débordants, tels que les balcons ne peut justifier de l'alignement (illustration ci-dessous).



Si elles sont implantées en recul, l'alignement devra être matérialisé par une clôture telle qu'autorisée dans la zone et/ou par des constructions.

Constructions annexes (ex. : abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : elles peuvent également être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement.

¹² S'il s'agit de véhicules en état de marche et que leur nombre est inférieur à 3

¹³ Si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées, en tout ou partie de la façade, en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Lorsqu'elles sont autorisées, les constructions couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse (donc accessible) ne doivent pas générer de vues droites¹⁴ sur les fonds voisins.

Constructions annexes (ex. : abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4 m : article non réglementé.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière. Dans toute la zone et tous ses secteurs, il peut être accordé une majoration exceptionnelle pour permettre l'extension de la construction principale ou la création de locaux annexes d'une emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, de 50 m² maximum.

Hauteur des constructions

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 11 m hors tout et 7 m à l'égout du toit.

Le nombre de niveaux ne pourra pas dépasser R + 1 + C ; il ne sera aménagé qu'un seul niveau habitable dans le comble.

La hauteur hors-tout des **constructions couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse** ou horizontale sera au maximum de 4 m. En tout état de cause, la partie supérieure de la toiture terrasse devra être située en dessous de l'égout de toit de la construction contre laquelle elle s'adosse.

Constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 6 m hors tout et 3 m à l'égout du toit.

Ub 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est vivement conseillé de s'inspirer des recommandations figurant dans le document « composantes et caractéristiques du bâti » figurant en annexe au présent règlement.

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles devront s'appuyer sur les grands principes de l'architecture traditionnelle de Sologne exposées dans les fiches figurant en annexe 3. La discrétion et l'intégration des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples s'inspirant des longères traditionnelles, sans décor superflu, gardant une échelle et une allure solognote.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les éléments tels qu'antenne, parabole, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie et leurs réseaux de raccordements ne doivent pas être visibles du domaine public, leur intégration architecturale et paysagère doit être recherchée.

¹⁴ Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.



Exemple de réseau de climatisation mal intégré en façade.

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes intégreront globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des fiches figurant en annexe 3.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les murs en briques traditionnelles destinés à rester apparents ne pourront être enduits ni peints.

La teinte des enduits ou des bardages s'inspirera de celle des matériaux naturels locaux utilisés pour les constructions traditionnelles et sera réalisé avec une coloration s'harmonisant avec les enduits traditionnels relevés localement. Les teintes trop claires, (blanc, blanc cassé, etc.) ou trop foncées ou faisant référence à des couleurs étrangères à l'architecture locale sont interdites.

Pour les façades visibles de l'espace public, les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les coffres de **volets roulants** sont autorisés :

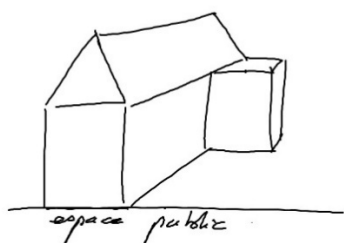
- si les contrevents ou volets extérieurs sont maintenus ;
- s'ils ne sont pas posés en saillie lorsqu'ils sont visibles de l'espace public ;
- si leur coffre est habillé d'un lambrequin ;
- si leur couleur et celle de leur coffre ou de leur lambrequin sont identiques à celle des menuiseries support.

Aspect des couvertures

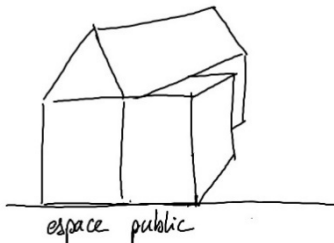
Les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Les toitures horizontales sont exceptionnellement autorisées :

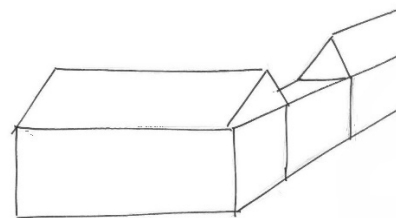
- si leur superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- elles traduisent des projets d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement, se manifestant par une rupture dans les matériaux de façade, afin de différencier ces éléments des constructions auxquelles ils s'adossent : bardage en bois vertical à liteaux couvre-joints, zinc pré-patiné à joints debout, etc. ;
- elles concernent une extension de constructions existantes ou une construction reliant deux constructions existantes.



Oui



Non



Oui

Les vérandas, abris de piscine et abris de jardin peuvent présenter d'autres matériaux et d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions autres que celles couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse ou horizontale seront couvertes :

- en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de ton brun-rouge vieilli ,
- ou en tuile à emboîtement et losangées, de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),

- ou en tuile à emboîtement à côtes, de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),
- en ardoise à pose droite,
- en tavaillon refendu et non scié (tuile de bois),
- en zinc pré patiné ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; la tôle ondulée est interdite.

Lorsqu'un groupe de constructions présente une homogénéité de couverture, dans ce cas le seul matériau autorisé pour la construction principale sera celui caractérisant ce groupe de constructions.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions), peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant) ou en bois ou tout matériau similaire d'aspect. En plus des matériaux autorisés pour la construction principale listés ci-dessus, si la construction n'est pas visible de l'espace public, peuvent être acceptés en plus :

- les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge,
- le bois,
- la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte mate et non réfléchissante,
- le verre, ou tout matériau similaire d'aspect.

En toiture, constructions neuves ou existantes, les **panneaux solaires** sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

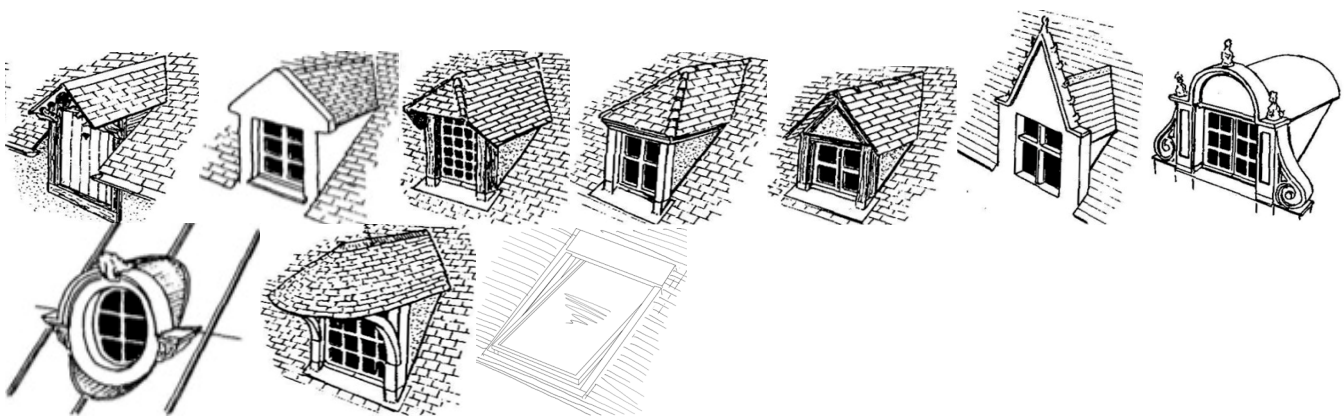
- qu'ils soient de teinte sombre, sans effet de quadrillage clair et avec un traitement anti-reflet,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

La pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions de Annexe 6, Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la Région Centre-Val de Loire, figurant en annexe au présent règlement.

Ouvertures en toitures

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture et les coffres de stores et volets roulants en saillie sont interdits. Les volets roulants en saillie sont vivement déconseillés et peuvent être facilement remplacés par des solutions plus discrètes et beaucoup moins coûteuses comme un store anti-chaaleur translucide à l'extérieur et un store occultant à l'intérieur.

Elles seront implantées sur un même axe horizontal. Le nombre et la taille des fenêtres de toit seront proportionnés à la surface du toit et elles seront situées dans l'axe des baies de façade. La distance entre deux fenêtres de toit sera au moins égale à deux fois leur largeur.

Ub 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non imperméabilisés

Il est vivement recommandé de limiter les espaces gravillonnés dans les cours et jardins, et donner la préférence à un traitement végétal des sols, de nature à préserver la fraîcheur.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires seront préférentiellement :

- implantés au sol, dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public,
- intégrés aux brises soleil et marquises,
- implantés sur des constructions annexes accolées ou non à la construction principale,
- la pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Clôtures

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation de la Sauldre), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces agricoles et naturels voisins. Leur hauteur sera au plus égale à celle des clôtures sur voies et espaces publics.

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti. Les murs et murets de clôtures devront recevoir un enduit de teinte ocre beige légèrement soutenue, les teintes trop claires ou trop foncées ou faisant référence à des couleurs étrangères à l'architecture locale sont interdites. Elles seront constituées uniquement de :

- murs pleins et enduits ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé en tuile, brique traditionnelle ou ardoise ;
- les murets pleins et enduits ou en brique de 1 m de hauteur maximum et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; ces murets seront surmontés d'une grille, de lattes de bois, d'un grillage, de panneaux pleins, la hauteur maximum de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les lisses doublées ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 1,5 m de hauteur ;
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 1,5 m, doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée).

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique, néanmoins portés à 2 m de hauteur maximum. Elles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Équipements de distribution automatique

Les équipements de distribution automatique tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc., doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surcharge d'informations, de formes et de couleurs.



Ub 2.4 Stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes :

Constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

Règles applicables à la zone Uc

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement au bâti postérieur aux années 1950 avec un tissu peu dense.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Uc 1 Affectation des sols et destination des constructions

Uc 1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ¹⁵
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ¹⁵
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ¹⁵
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé sous réserve ¹⁵
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ¹⁶
	Hébergement d'animaux		Autorisé sous réserve ¹⁷
	Groupes de garages individuels		Autorisés

¹⁵ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹⁶ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

¹⁷ S'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
des sols, activités	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ¹⁸
	Aires de jeu et de sport		Autorisés

Uc 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uc 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

En référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article.

Les bâtiments devront présenter des volumes simples caractéristiques de l'architecture locale dont la longère constitue l'un des principaux modèles.

Dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine, il conviendra de proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis pourront se détacher de la composition et des matériaux traditionnels voir exemple ci-dessous.



Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles sont autorisées, les constructions couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse (donc accessible) ne doivent pas générer de vues droites¹⁹ sur les fonds voisins.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans toute la zone et tous ses secteurs, il peut être accordé une majoration exceptionnelle pour permettre l'extension de la construction principale ou la création de locaux annexes d'une emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, de 50 m² maximum.

¹⁸ Si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

¹⁹ Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux ne pourra pas dépasser R + C ; il ne sera aménagé qu'un seul niveau habitable dans le comble.

La hauteur hors-tout des **constructions couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse** ou horizontale sera au maximum de 4 m. En tout état de cause, la partie supérieure de la toiture terrasse devra être située en dessous de l'égout de toit de la construction contre laquelle elle s'adosse.

Constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 6 m hors tout et 3 m à l'égout du toit.

Uc 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est vivement conseillé de s'inspirer des recommandations figurant dans le document « composantes et caractéristiques du bâti » figurant en annexe au présent règlement.

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles devront s'appuyer sur les grands principes de l'architecture traditionnelle de Sologne exposées dans les fiches figurant en annexe 3. La discrétion et l'intégration des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...); les constructions présenteront des volumes simples s'inspirant des longères traditionnelles, sans décor superflu, gardant une échelle et une allure solognote.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les éléments tels qu'antenne, parabole, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie et leurs réseaux de raccordements ne doivent pas être visibles du domaine public, leur intégration architecturale et paysagère doit être recherchée.



Exemple de réseau de climatisation mal intégré en façade.

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes intégreront globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des fiches figurant en annexe 3.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les murs en briques traditionnelles destinés à rester apparents ne pourront être enduits ni peints.

La teinte des enduits ou des bardages s'inspirera de celle des matériaux naturels locaux utilisés pour les constructions traditionnelles et sera réalisé avec une coloration s'harmonisant avec les enduits traditionnels relevés localement. Les teintures trop claires, (blanc, blanc cassé, etc.) ou trop foncées ou faisant référence à des couleurs étrangères à l'architecture locale sont interdites..

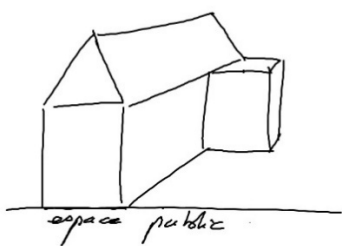
Pour les façades visibles de l'espace public, les ouvertures seront plus hautes que larges.

Aspect des couvertures

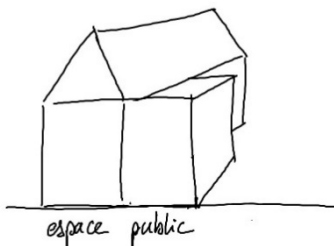
Les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Les toitures horizontales sont exceptionnellement autorisées si :

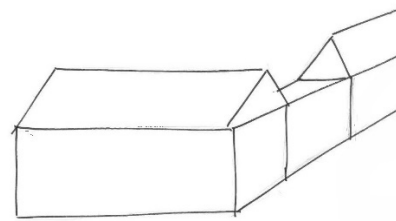
- leur superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- elles traduisent des projets d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement, se manifestant par une rupture dans les matériaux de façade, afin de différencier ces éléments des constructions auxquelles ils s'adossent : bardage en bois vertical à liteaux couvre-joints, zinc pré-patiné à joints debout, etc ;
- elles concernent une extension de constructions existantes ou une construction reliant deux constructions existantes ;
- elles ne sont pas visibles de l'espace public.



Oui



Non



Oui

Les vérandas, abris de piscine et abris de jardin peuvent présenter d'autres matériaux et d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions autres que celles couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse ou horizontale seront couvertes :

- en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de ton brun-rouge vieilli ,
- ou en tuile à emboîtement et losangées, de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),
- ou en tuile à emboîtement à côtes, de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),
- en ardoise à pose droite,
- en tavaillon refendu et non scié (tuile de bois),
- en zinc pré patiné ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; la tôle ondulée est interdite.

Lorsqu'un groupe de constructions présente une homogénéité de couverture, dans ce cas le seul matériau autorisé pour la construction principale sera celui caractérisant ce groupe de constructions.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions), peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant) ou en bois ou tout matériau similaire d'aspect. En plus des matériaux autorisés pour la construction principale listés ci-dessus, si la construction n'est pas visible de l'espace public, peuvent être acceptés en plus :

- les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge,
- le bois,
- la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte mate et non réfléchissante,
- le verre, ou tout matériau similaire d'aspect.

En toiture, constructions neuves ou existantes, les panneaux solaires sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de teinte sombre, sans effet de quadrillage clair et avec un traitement anti-reflet,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

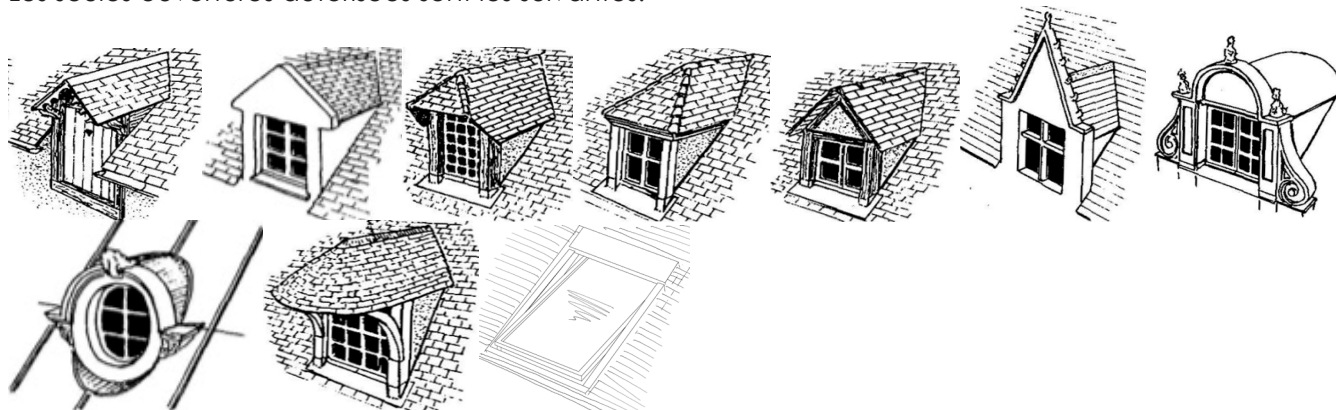
La pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à

éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions de Annexe 6, Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la Région Centre-Val de Loire, figurant en annexe au présent règlement.

Ouvertures en toitures

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture. Les volets roulants en saillie sont vivement déconseillés et peuvent être facilement remplacés par des solutions plus discrètes et beaucoup moins coûteuses comme un store anti-chaaleur translucide à l'extérieur et un store occultant à l'intérieur.

Elles seront implantées sur un même axe horizontal. Le nombre et la taille des fenêtres de toit seront proportionnés à la surface du toit et elles seront situées dans l'axe des baies de façade. La distance entre deux fenêtres de toit sera au moins égale à deux fois leur largeur.

Uc 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non imperméabilisés

Il est vivement recommandé de limiter les espaces gravillonnés dans les cours et jardins, et donner la préférence à un traitement végétal des sols, de nature à préserver la fraîcheur.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires seront préférentiellement :

- implantés au sol, dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public,
- intégrés aux brises soleil et marquises,
- implantés sur des constructions annexes accolées ou non à la construction principale,
- la pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Clôtures

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation de la Sauldre), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces agricoles et naturels voisins. Leur hauteur sera au plus égale à celle des clôtures sur voies et espaces publics.

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti. Les murs et murets de clôtures devront recevoir un enduit de teinte ocre beige légèrement soutenue, les teintes trop claires ou trop foncées ou faisant référence à des couleurs étrangères à l'architecture locale sont interdites. Elles seront constituées uniquement de :

- murs pleins et enduits ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 1.7 m (1,5 m étant la hauteur

recommandée) et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé en tuile, brique traditionnelle ou ardoise.

- les murets pleins et enduits ou en brique de 1 m de hauteur maximum et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; ces murets seront surmontés d'une grille, de lattes de bois, d'un grillage, de panneaux pleins, la hauteur maximum de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les lisses doublées ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 1,5 m de hauteur ;
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 1,5 m, doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les parties des clôtures existantes majoritairement maçonnées en briques traditionnelles ne pourront être enduites ou bardées.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique, néanmoins portés à 2 m de hauteur maximum. Elles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Équipements de distribution automatique

Les équipements de distribution automatique tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc., doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surenchère d'informations, de formes et de couleurs.



Uc 2.4 Stationnement

Article non réglementé.

Règles applicables à la zone Ue

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et publics

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Ue 1 Affectation des sols et destination des constructions

Ue 1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ²⁰
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve ²¹
		Cinéma	Autorisé sous réserve ²¹
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ²¹
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé
		Équipements sportifs	Autorisé
		Lieux de culte	Autorisé
		Autres équipements recevant du public	Autorisé
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Autorisé sous réserve ²¹
		Bureau	Autorisé sous réserve ²¹
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités,	Affouillements et exhaussements de sol	Autorisé sous réserve ²²	
	Hébergement d'animaux	Autorisé	

²⁰ S'ils sont nécessaires au gardiennage ou à l'exploitation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

²¹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

²² S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
affectations des sols, activités	Groupes de garages individuels		Autorisé
	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Autorisé
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Autorisé
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé
	Aires de jeu et de sport		Autorisé

Ue 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue 2.1 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est vivement recommandé de limiter les espaces gravillonnés dans les cours et jardins, et donner la préférence à un traitement végétal des sols, de nature à préserver la fraîcheur.

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation de la Sauldre), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

Des plantations de type haie bocagère constitueront une limite de qualité en mitoyenneté avec les autres zones urbaines, agricoles et naturelles ; elles seront constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage dont la hauteur est limitée à 2,20 m.

Ue 2.2 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Règles applicables à la zone Uh

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement aux hameaux constitués.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Uh 1 Affectation des sols et destination des constructions

Uh1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous réserve ²³
		Exploitation forestière	Autorisé
	Habitation	Logement	Autorisé
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ²⁴
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Autorisé sous réserve ²⁴
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ²⁴
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ²⁴
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Autorisé sous réserve ²⁴
		Bureau	Autorisé sous réserve ²⁴
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités,	Affouillements et exhaussements de sol	Autorisé sous réserve ²⁵	
	Hébergement d'animaux	Autorisé sous réserve ²⁶	

²³ S'il s'agit d'annexes ou d'extensions compatibles avec l'environnement habité

²⁴ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

²⁵ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

²⁶ S'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
affectations des sols, activités	Groupes de garages individuels		Autorisés
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve ²⁷
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Autorisé sous réserve ²⁸
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Autorisé sous réserve ²⁹
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ³⁰
	Aires de jeu et de sport		Autorisés

Uh 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uh 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

En référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article.

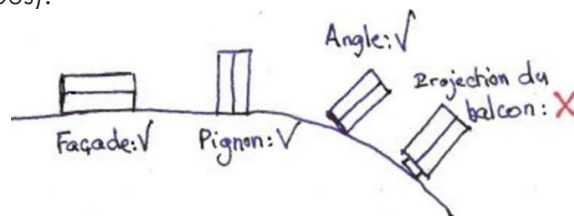
Les bâtiments devront présenter des volumes simples caractéristiques de l'architecture locale dont la longère constitue l'un des principaux modèles.

Dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine, il conviendra de proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis pourront se détacher de la composition et des matériaux traditionnels voir exemple ci-dessous.



Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées, en tout ou partie de la façade ou du pignon, à l'alignement. La référence pour considérer l'alignement est le mur principal (gouttereau ou pignon) ou un angle entre deux murs principaux ; la projection verticale d'éléments débordants, tels que les balcons ne peut justifier de l'alignement (illustration ci-dessous).



Si elles sont implantées en recul, l'alignement devra être matérialisé par une clôture autorisée dans la zone et/ou par des constructions.

Constructions annexes (ex. : abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : elles peuvent également être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement.

²⁷ S'il s'agit de véhicules en état de marche et que leur nombre est inférieur à 3

²⁸ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que leur emprise au sol est inférieure à 15 m²

²⁹ Si leur nombre est inférieur ou égal à une caravane par unité foncière pendant moins de 3 mois

³⁰ Si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées, en tout ou partie de la façade, en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Lorsqu'elles sont autorisées, les constructions couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse (donc accessible) ne doivent pas générer de vues droites³¹ sur les fonds voisins.

Constructions annexes (ex. : abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4 m : la construction doit être implantée en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 25% de la superficie de l'unité foncière. Dans toute la zone et tous ses secteurs, il peut être accordé une majoration exceptionnelle pour permettre l'extension de la construction principale ou la création de locaux annexes d'une emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, de 50 m² maximum.

Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 9 m hors tout et 4.5 m à l'égout du toit.

Le nombre de niveaux ne pourra pas dépasser R + C ; il ne sera aménagé qu'un seul niveau habitable dans le comble.

La hauteur hors-tout des **constructions couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse** ou horizontale sera au maximum de 4 m. En tout état de cause, la partie supérieure de la toiture terrasse devra être située en dessous de l'égout de toit de la construction contre laquelle elle s'adosse.

Constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 6 m hors tout et 3 m à l'égout du toit.

Uh 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est vivement conseillé de s'inspirer des recommandations figurant dans le document « composantes et caractéristiques du bâti » figurant en annexe au présent règlement.

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles pourront utilement reprendre les principes exposés dans le guide proposé par le CAUE du Loir-et-Cher intitulé « Composantes et caractéristiques du bâti » annexé au présent règlement (annexe 3). La discrétion et l'intégration des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples s'inspirant des longères traditionnelles, sans décor superflu, gardant une échelle et une allure solognote.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les éléments tels qu'antenne, parabole, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie et leurs réseaux de raccordements ne doivent pas être visibles du domaine public, leur intégration architecturale et paysagère doit être recherchée.

³¹ Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.



Exemple de réseau de climatisation mal intégré en façade.

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes intégreront globalement les caractéristiques

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les murs en briques traditionnelles destinés à rester apparents ne pourront être enduits ni peints.

La teinte des enduits ou des bardages s'inspirera de celle des matériaux naturels locaux utilisés pour les constructions traditionnelles et sera réalisé avec une coloration s'harmonisant avec les enduits traditionnels relevés localement. Les teintes trop claires, (blanc, blanc cassé, etc.) ou trop foncées ou faisant référence à des couleurs étrangères à l'architecture locale sont interdites..

Pour les façades visibles de l'espace public, les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les coffres de **volets roulants** sont autorisés :

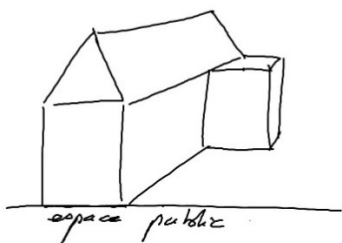
- si les contrevents ou volets extérieurs sont maintenus ;
- s'ils ne sont pas posés en saillie lorsqu'ils sont visibles de l'espace public ;
- si leur coffre est habillé d'un lambrequin ;
- si leur couleur et celle de leur coffre ou de leur lambrequin sont identiques à celle des menuiseries support.

Aspect des couvertures

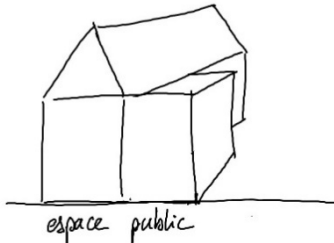
Les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Les toitures horizontales sont exceptionnellement autorisées si :

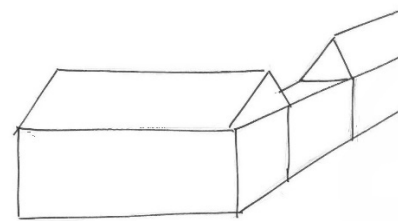
- leur superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- elles traduisent des projets d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement, se manifestant par une rupture dans les matériaux de façade, afin de différencier ces éléments des constructions auxquelles ils s'adossent : bardage en bois vertical à liteaux couvre-joints, zinc pré-patiné à joints debout, etc. ;
- elles concernent une extension de constructions existantes ou une construction reliant deux constructions existantes.



Oui



Non



Oui

Les vérandas, abris de piscine et abris de jardin peuvent présenter d'autres matériaux et d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions autres que celles couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse ou horizontale seront couvertes :

- en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de ton brun-rouge vieilli ,
- ou en tuile à emboîtement et losangées, de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),
- ou en tuile à emboîtement à côtes, de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),
- en ardoise à pose droite,
- en tavaillon refendu et non scié (tuile de bois),
- en zinc pré patiné ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; la tôle ondulée est interdite.

Les **gouttières** et leurs descentes seront en zinc, les dauphins seront en zinc ou fonte.

Lorsqu'un groupe de constructions présente une homogénéité de couverture, dans ce cas le seul matériau autorisé pour la construction principale sera celui caractérisant ce groupe de constructions.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions), peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant) ou en bois ou tout matériau similaire d'aspect. En plus des matériaux autorisés pour la construction principale listés ci-dessus, si la construction n'est pas visible de l'espace public, peuvent être acceptés en plus :

- les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge,
- le bois,
- la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte mate et non réfléchissante,
- le verre, ou tout matériau similaire d'aspect.

En toiture, constructions neuves ou existantes, les panneaux solaires sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

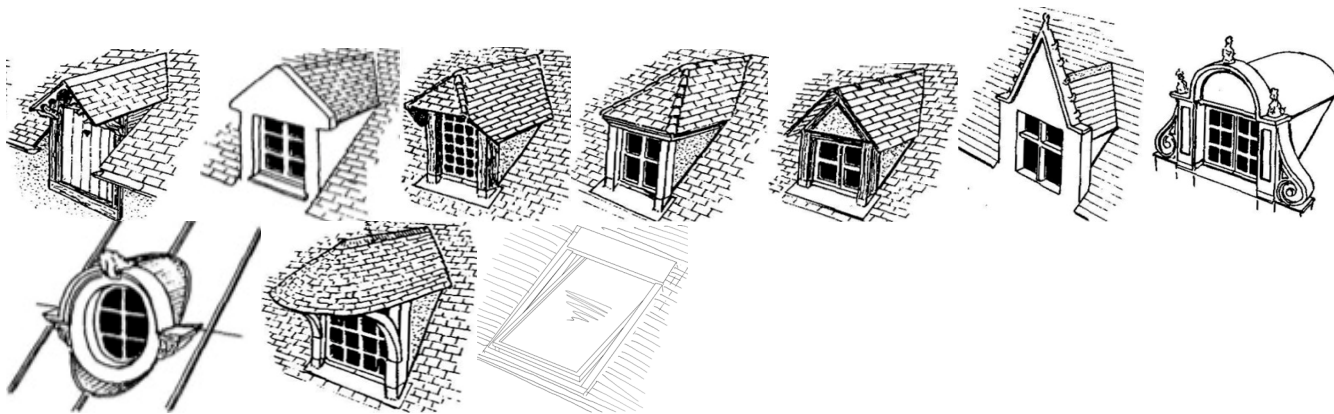
- qu'ils soient de teinte sombre, sans effet de quadrillage clair et avec un traitement anti-reflet,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

La pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions de Annexe 6, Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la Région Centre-Val de Loire, figurant en annexe au présent règlement.

Ouvertures en toitures

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture et les coffres de stores et volets roulants en saillie sont interdits. Les volets roulants en saillie sont vivement déconseillés et peuvent être facilement remplacés par des solutions plus discrètes et beaucoup moins coûteuses comme un store anti-chaaleur translucide à l'extérieur et un store occultant à l'intérieur.

Elles seront implantées sur un même axe horizontal. Le nombre et la taille des fenêtres de toit seront proportionnés à la surface du toit et elles seront situées dans l'axe des baies de façade. La distance entre deux fenêtres de toit sera au moins égale à deux fois leur largeur.

Uh 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non imperméabilisés

Il est vivement recommandé de limiter les espaces gravillonnés dans les cours et jardins, et donner la préférence à un traitement végétal des sols, de nature à préserver la fraîcheur.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires seront préférentiellement :

- implantés au sol, dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public,
- intégrés aux brises soleil et marquises,
- implantés sur des constructions annexes accolées ou non à la construction principale,
- la pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Clôtures

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation de la Sauldre), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces agricoles et naturels voisins. Leur hauteur sera au plus égale à celle des clôtures sur voies et espaces publics.

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti. Les murs et murets de clôtures devront recevoir un enduit de teinte ocre beige légèrement soutenue, les teintes trop claires ou trop foncées ou faisant référence à des couleurs étrangères à l'architecture locale sont interdites. Elles seront constituées uniquement de :

- murs pleins et enduits ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé en tuile, brique traditionnelle ou ardoise ;
- les murets pleins et enduits ou en brique de 1 m de hauteur maximum et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; ces murets seront surmontés d'une grille, de lattes de bois, d'un grillage, de panneaux pleins, la hauteur maximum de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les lisses doublées ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 1,5 m de hauteur ;
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 1,5 m, doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les parties des clôtures existantes majoritairement maçonnées en briques traditionnelles ne pourront être enduites ou bardées.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique, néanmoins portés à 2 m de hauteur maximum. Elles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Équipements de distribution automatique

Les équipements de distribution automatique tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc., doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surenchère d'informations, de formes et de couleurs.



Règles applicables à la zone Uj

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à des cœurs d'îlot ou des fonds de parcelles affectés aux jardins, vergers et espaces plantés.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Uj 1 Affectation des sols et destination des constructions

Uj 1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	N Autorisé
			Autorisé sous réserve Interdit Nj
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ³²
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ³³
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

³² s'il s'agit d'annexes ou d'extension et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² réalisés en une ou plusieurs fois.

Pour les piscines :

- si leur superficie égale ou inférieure à 100 m² (abords compris, c'est-à-dire, terrasse, margelle, aire de bronzage) ;
- si elles sont situées à 30 m maximum de la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles se rattachent.

³³ Si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

	Destinations	Sous-destinations	N Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
			Nj
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ³⁴
	Hébergement d'animaux		Autorisé
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ³⁵
	Aires de jeu et de sport		Autorisés

Uj 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uj 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 10% de la superficie de l'unité foncière concernée par la zone Uj.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 4 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Uj 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est vivement conseillé de s'inspirer des recommandations figurant dans le document « composantes et caractéristiques du bâti » figurant en annexe au présent règlement.

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Les constructions doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les parois et les couvertures devront être traitées dans des matériaux aux teintes sombres et neutres, non réfléchissantes, se fondant dans l'environnement tels le bois, la brique traditionnelle, la terre, les maçonneries en pierre locale. La teinte des bardages métalliques, devra être choisie parmi l'une des suivantes : brun et les teintes proches (équivalant RAL 8014, 8016 ou 8017), vert sombre et les teintes proches (équivalant RAL 6006, 6008 ou 6022), bleu vert et les teintes proches (équivalant RAL 5001), bleu gris et les teintes proches (équivalant RAL 5008), gris anthracite et les teintes proches (équivalant RAL 7016), gris noir et les teintes proches (équivalant RAL 7021).

Uj 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non imperméabilisés

Il est vivement recommandé de limiter les espaces gravillonnés dans les cours et jardins, et donner la préférence à un traitement végétal des sols, de nature à préserver la fraîcheur.

³⁴ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

³⁵ Si leur emprise au sol soit inférieure à 5 m², qu'ils soient sans fondation et ouverts sur un côté.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires seront préférentiellement :

- implantés au sol, dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public,
- intégrés aux brises soleil et marquises,
- implantés sur des constructions annexes accolées ou non à la construction principale,
- la pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Clôtures

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation de la Sauldre), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces agricoles et naturels voisins. Leur hauteur sera au plus égale à celle des clôtures sur voies et espaces publics.

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti. Les murs et murets de clôtures devront recevoir un enduit de teinte ocre beige légèrement soutenue, les teintes trop claires ou trop foncées ou faisant référence à des couleurs étrangères à l'architecture locale sont interdites. Elles seront constituées uniquement de :

- murs pleins et enduits ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 1.7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé en tuile, brique traditionnelle ou ardoise.
- Les murets pleins et enduits ou en brique de 1 m de hauteur maximum et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; ces murets seront surmontés d'une grille, de lattes de bois, d'un grillage, de panneaux pleins, la hauteur maximum de l'ensemble ne pouvant dépasser 1.7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les lisses doublées ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 1,5 m de hauteur ;
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 1.5 m, doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée).
- les parties des clôtures existantes majoritairement maçonnées en briques traditionnelles ne pourront être enduites ou bardées.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique, néanmoins portés à 2 m de hauteur maximum. Elles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Règles applicables à la zone Urx

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine, en renouvellement, destinée aux activités économiques.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

Urx 1 Affectation des sols et destination des constructions

Urx 1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
		Exploitation forestière	Autorisé
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ³⁶
		Hébergement	Autorisé sous réserve ³⁷
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
		Restauration	Autorisé
		Commerce de gros	Autorisé
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
		Cinéma	Autorisé
		Hôtel	Autorisé
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	Autorisé
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé
		Équipements sportifs	Autorisé
		Lieux de culte	Autorisé
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public	Autorisé
		Industrie	Autorisé
		Entrepôt	Autorisé
		Bureau	Autorisé
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ³⁸	
Hébergement d'animaux		Autorisé sous réserve ³⁹	
Groupes de garages individuels		Autorisés	
	Dépôts de véhicules	Autorisé sous réserve ⁴⁰	

³⁶ Si elles sont nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et si le logement est inclus dans le volume à destination d'activités.

³⁷ Si elles sont nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

³⁸ Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

³⁹ Si les animaux servent à l'entretien, au gardiennage, à l'activité commerciale, à l'embellissement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Autorisé sous réserve ⁴¹
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Autorisé sous réserve ⁴²
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ⁴³
	Aires de jeu et de sport		Autorisé sous réserve ⁴⁴

Urx 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Urx 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 15 % du terrain.

Hauteur des constructions

Le rapport entre la hauteur des constructions et leur emprise au sol devra assurer leur insertion architecturale et paysagère.

Dans tous les cas la hauteur des constructions ne pourra être supérieure à 20 m hors tout, non compris les ouvrages techniques, cheminées et toutes autres superstructures telles qu'édicules affectés aux machineries d'ascenseurs, aux sorties d'escaliers... ils ne pourront dépasser de plus de 2 mètres le niveau fini de la toiture (acrotère en cas de toiture terrasse, faîtage en cas de toiture en pente). Ils feront partie intégrante de la composition d'ensemble de la construction

Urx 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

La mise en œuvre de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments est recommandée. Les toitures des bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 500 m² devront être couverts par des panneaux photovoltaïques et/ou des toitures végétalisées.

Urx 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est vivement recommandé de limiter les espaces gravillonnés dans les cours et jardins, et donner la préférence à un traitement végétal des sols, de nature à préserver la fraîcheur.

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation de la Sauldre), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

⁴⁰ S'il s'agit d'une activité commerciale d'achat et/ou vente, d'entretien, de restauration de ces véhicules, ou s'il s'agit de véhicules militaires.

⁴¹ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et, et pour les dépôts autres que militaires, que leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

⁴² S'il s'agit d'une activité commerciale d'achat et/ou vente de ces véhicules

⁴³ Si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m²

⁴⁴ Si elles sont liées aux occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces agricoles et naturels voisins. Leur hauteur sera au plus égale à celle des clôtures sur voies et espaces publics. Le long des limites séparatives, elles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Les toitures des bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 500 m² devront être couverts par des panneaux photovoltaïques et/ou des toitures végétalisées.

Équipements de distribution automatique

Les équipements de distribution automatique tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc., doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surcharge d'informations, de formes et de couleurs.



Urx 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Règles applicables à la zone Ux

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'activité économique.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Ux 1 Affectation des sols et destination des constructions

Ux 1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
		Exploitation forestière	Autorisé
	Habitation	Logement	Interdit
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
		Restauration	Autorisé
		Commerce de gros	Autorisé
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
		Cinéma	Autorisé
		Hôtel	Autorisé
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	Interdit
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé
		Équipements sportifs	Autorisé
		Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Autorisé
		Entrepôt	Autorisé
		Bureau	Autorisé
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol	Autorisé sous réserve ⁴⁵	
	Hébergement d'animaux	Autorisé sous réserve ⁴⁶	
	Groupes de garages individuels	Autorisés	
	Dépôts de véhicules	Autorisé sous réserve ⁴⁷	

⁴⁵ Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁴⁶ Si les animaux servent à l'entretien, au gardiennage, à l'activité commerciale, à l'embellissement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁴⁷ S'il s'agit d'une activité commerciale d'achat et/ou vente, d'entretien, de restauration de ces véhicules

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Autorisé sous réserve ⁴⁸
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Autorisé sous réserve ⁴⁹
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ⁵⁰
	Aires de jeu et de sport		Autorisé sous réserve ⁵¹

Ux 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ux 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux limites séparatives

Le long des zones Ub, Uh et 1AU :

Les constructions doivent être implantées, en tout ou partie de la façade en retrait d'une distance égale ou supérieure à 15 m.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 70 % du terrain.

Dans toute la zone et tous ses secteurs, il peut être accordé une majoration exceptionnelle pour permettre l'extension de la construction principale ou la création de locaux annexes d'une emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, de 100 m² maximum.

Hauteur des constructions

Le rapport entre la hauteur des constructions et leur emprise au sol devra assurer leur insertion architecturale et paysagère.

Dans tous les cas la hauteur des constructions ne pourra être supérieure à 15 m hors tout, non compris les ouvrages techniques, cheminées et toutes autres superstructures telles qu'édicules affectés aux machineries d'ascenseurs, aux sorties d'escaliers... ils ne pourront dépasser de plus de 2 mètres le niveau fini de la toiture (acrotère en cas de toiture terrasse, faîtage en cas de toiture en pente). Ils feront partie intégrante de la composition d'ensemble de la construction.

Ux 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Des plantations de type haie bocagère constitueront une limite de qualité en mitoyenneté avec les autres zones urbaines, agricoles et naturelles ; elles seront constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage dont la hauteur est limitée à 2,20 m sauf si des raisons de sécurité avérées l'empêchent (site industriel à risque, site militaire...).

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

La mise en œuvre de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments est recommandée.

⁴⁸ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que leur emprise au sol est inférieure à 50 m²

⁴⁹ S'il s'agit d'une activité commerciale d'achat et/ou vente de ces véhicules

⁵⁰ Si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m²

⁵¹ Si elles sont liées aux occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone

Les toitures des bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 500 m² devront être couverts par des panneaux photovoltaïques et/ou des toitures végétalisées. Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux bâtiments présentant des risques majeurs d'explosion (activités pyrotechniques liées à l'armement par exemple).

Façades

Elles seront de teinte sombre et mate.

Ux 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est vivement recommandé de limiter les espaces gravillonnés dans les cours et jardins, et donner la préférence à un traitement végétal des sols, de nature à préserver la fraîcheur.

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation de la Sauldre), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Leur hauteur sera au plus égale à celle des clôtures sur voies et espaces publics. Le long des limites séparatives, elles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la petite faune. Ces dispositions pourront ne pas s'expliquer pour des raisons avérées de sécurité (site à risque industriel, site militaire...).

Équipements de distribution automatique

Les équipements de distribution automatique tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc., doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surenchère d'informations, de formes et de couleurs.



Ux 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

TITRE 3
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER

Règles applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

1AU 1 Affectation des sols et destination des constructions

1AU 1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé
		Hébergement	Autorisé sous réserve ⁵²
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ⁵²
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁵²
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁵²
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous réserve ⁵²
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Autorisé sous réserve ⁵²
		Lieux de culte	Autorisé sous réserve ⁵²
		Autres équipements recevant du public	Autorisé sous réserve ⁵²
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé sous réserve ⁵²
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ⁵³
	Hébergement d'animaux		Autorisé sous réserve ⁵⁴
	Groupes de garages individuels		Autorisés

⁵² Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁵³ Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁵⁴ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
sols, activités	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ⁵⁵
	Aires de jeu et de sport		Autorisé

1AU 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aux orientations d'aménagement et de programmation, le chapitre « Renforcer le caractère Solognot dans l'aménagement » offrent de très utiles recommandations en termes d'implantation, de volumétrie, d'aspect des façades, de clôtures et de teintes de matériaux permettant de renforcer le caractère solognot.

1AU 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Les bâtiments devront présenter des volumes simples caractéristiques de l'architecture locale dont la longère constitue l'un des principaux modèles.

Dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine, il conviendra de proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis pourront se détacher de la composition et des matériaux traditionnels voir exemple ci-dessous.



Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les opérations devront être compatibles avec les principes exposés le cas échéant à l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'implantation des constructions devra renforcer le caractère traditionnel basé notamment, pour chaque unité foncière, sur l'implantation d'une partie non négligeable des constructions à l'alignement.

Hauteur des constructions

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 11 m hors tout et 7 m à l'égout du toit.

Le nombre de niveaux ne pourra pas dépasser R + 1 + C ; il ne sera aménagé qu'un seul niveau habitable dans le comble ; dans les espaces protégés (site patrimonial remarquable, périmètre de monument historique...), il pourra être exigé, en particulier pour les constructions couvertes en terrasse, une harmonisation des gabarits et des héberges.

Lorsqu'elles sont autorisées, les constructions couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse (donc accessible) ne doivent pas générer de vues droites⁵⁶ sur les fonds voisins.

⁵⁵ Si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

⁵⁶ Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

La hauteur hors-tout des **constructions couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse** ou horizontale sera au maximum de 4 m. En tout état de cause, la partie supérieure de la toiture terrasse devra être située en dessous de l'égout de toit de la construction contre laquelle elle s'adosse.

Constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²: leur hauteur ne dépassera pas 4 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Les opérations devront être compatibles avec les principes exposés le cas échéant à l'orientation d'aménagement et de programmation.

1AU 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est vivement conseillé de s'inspirer des recommandations figurant dans le document « composantes et caractéristiques du bâti » figurant en annexe au présent règlement.

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles devront s'appuyer sur les grands principes de l'architecture traditionnelle de Sologne exposées dans les fiches figurant en annexe 3. La discrétion et l'intégration des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...); les constructions présenteront des volumes simples s'inspirant des longères traditionnelles, sans décor superflu, gardant une échelle et une allure solognote.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les éléments tels qu'antenne, parabole, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie et leurs réseaux de raccordements ne doivent pas être visibles du domaine public, leur intégration architecturale et paysagère doit être recherchée.



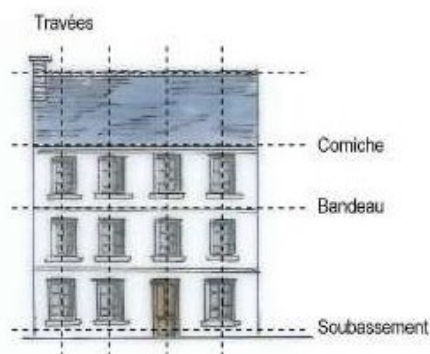
Exemple de réseau de climatisation mal intégré en façade.

Façades

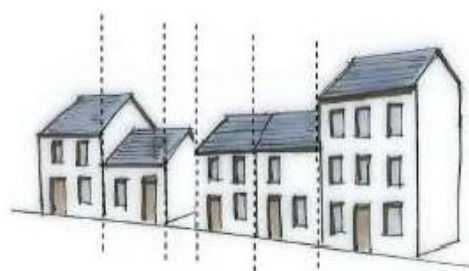
Les enduits seront réalisés avec une coloration s'harmonisant avec les enduits traditionnels relevés localement. Les teintes trop claires, (blanc, blanc cassé, etc.) ou trop foncées ou faisant référence à des couleurs étrangères à l'architecture locale sont interdites. Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; la pierre enduite à joints larges, les imitations de matériaux sont exclues, notamment les imitations de façades à pierre vue qui sont étrangères aux traditions architecturales locales. Les façades peuvent comporter des colombages avec maçonnerie de bois et briques ou vitrage, de la brique pleine. Pour les façades visibles de l'espace public, les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture des bâtiments traditionnels.

ORDONNANCEMENT DES FAÇADES



Exemple de châssis de toit positionnés sur la façade arrière de la construction principale, axés sur les baies de la façade



Principe de composition de façade qui respecte le rythme des travées



Positionnement des châssis de toit sur l'axe de la travée ou du trumeau



Lucarnes positionnées sur les axes des trumeaux



Lucarnes positionnées sur les axes des travées

Source : CAUE de Loir-et-Cher

Les **volets roulants** sont autorisés :

- si leur coffre n'est pas visible de l'extérieur
- Si leur couleur est identique à celle des menuiseries support.

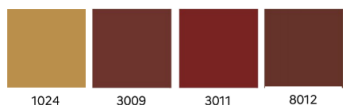
Les **gouttières** et leurs descentes seront en zinc, les dauphins seront en zinc ou fonte.

Couleur des menuiseries

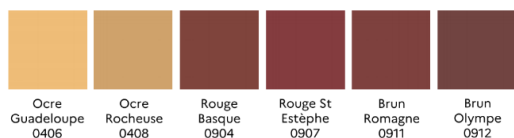
La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits de façade ou les teintes des appareillages constituant les façades. L'utilisation du bois est préconisée pour les menuiseries.

Les couleurs des menuiseries seront préférentiellement choisies dans les nuances suivantes

Nuancier RAL :



Nuancier Chromatic (CH2) :

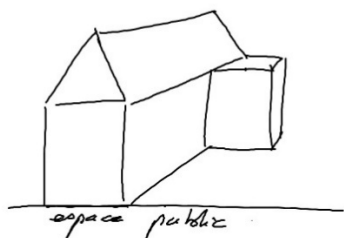


Aspect des couvertures

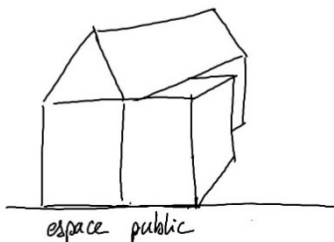
Les constructions d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Les toitures horizontales sont exceptionnellement autorisées si :

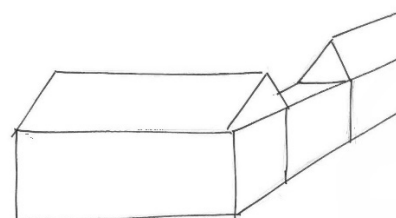
- leur superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- elles traduisent des projets d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement, se manifestant par une rupture dans les matériaux de façade, afin de différencier ces éléments des constructions auxquelles ils s'adossent : bardage en bois vertical à liteaux couvre-joints, zinc pré-patiné à joints debout, etc. ;
- elles concernent une extension de constructions existantes ou une construction reliant deux constructions existantes.



Oui



Non



Les vérandas, abris de piscine et abris de jardin peuvent présenter d'autres matériaux et d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions autres que celles couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse ou horizontale seront couvertes :

- en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de ton brun-rouge vieilli ,
- ou en tuile à emboîtement et losangées, de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),
- ou en tuile à emboîtement à côtes, de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),
- en ardoise à pose droite,
- en zinc pré patiné ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions), peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant) ou en bois ou tout matériau similaire d'aspect. En plus des matériaux autorisés pour la construction principale listés ci-dessus, si la construction n'est pas visible de l'espace public, peuvent être acceptés en plus :

- les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge,
- le bois,
- la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte mate et non réfléchissante,
- le verre, ou tout matériau similaire d'aspect.

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

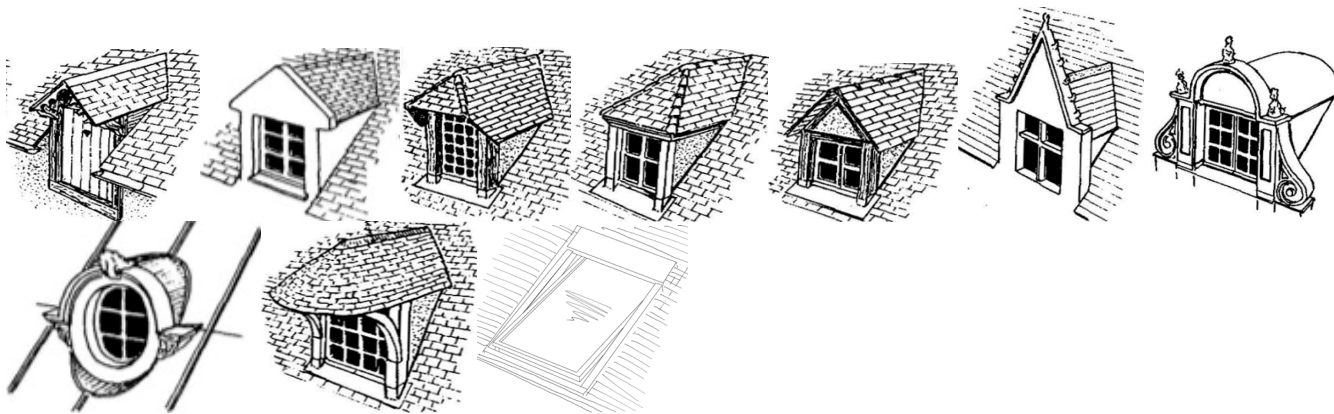
- qu'ils soient de teinte sombre, sans effet de quadrillage clair et avec un traitement anti-reflet,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

La pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions de l'Annexe 6, Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la Région Centre-Val de Loire, jointe au présent règlement.

Ouvertures en toitures

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture et les coffres de stores et volets roulants en saillie sont interdits. Les volets roulants en saillie sont vivement déconseillés et peuvent être facilement remplacés par des solutions plus discrètes et beaucoup moins coûteuses comme un store anti-chaaleur translucide à l'extérieur et un store occultant à l'intérieur.

Elles seront implantées sur un même axe horizontal. Le nombre et la taille des fenêtres de toit seront proportionnés à la surface du toit et elles seront situées dans l'axe des baies de façade. La distance entre deux fenêtres de toit sera au moins égale à deux fois leur largeur.

1AU 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espaces non imperméabilisés

Il est vivement recommandé de limiter les espaces gravillonnés dans les cours et jardins, et donner la préférence à un traitement végétal des sols, de nature à préserver la fraîcheur.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires seront préférentiellement :

- implantés au sol, dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public,
- intégrés aux brises soleil et marquises,
- implantés sur des constructions annexes accolées ou non à la construction principale,
- la pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Clôtures

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation de la Sauldre), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Leur hauteur sera au plus égale à celle des clôtures sur voies et espaces publics.

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti. Les murs et murets de clôtures devront recevoir un enduit de teinte ocre beige légèrement soutenue, les teintes trop claires ou trop foncées ou faisant référence à des couleurs étrangères à l'architecture locale sont interdites. Elles seront constituées uniquement de :

- murs pleins et enduits ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) et d'une épaisseur minimum de 0,2 m. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé en tuile, brique traditionnelle ou ardoise ;
- les murets pleins et enduits ou en brique de 1 m de hauteur maximum et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; ces murets seront surmontés d'une grille, de lattes de bois, de panneaux pleins, d'un grillage, la hauteur maximum de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;

- les lisses doublées ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 1,5 m de hauteur ;
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 1.5 m, doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée).

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique, néanmoins portés à 2 m de hauteur maximum. Elles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Équipements de distribution automatique

Les équipements de distribution automatique tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc., doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surenchère d'informations, de formes et de couleurs.



1AU 2.4 Stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes :

Constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

Règles applicables à la zone 1AUch

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone à urbaniser de la Chenaie à Salbris.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

1AUch 1 Affectation des sols et destination des constructions

1AUch 1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé
		Hébergement	Autorisé sous réserve ⁵⁷
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ⁵⁷
		Restauration	Autorisé sous réserve ⁵⁷
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve ⁵⁷
		Cinéma	Autorisé sous réserve ⁵⁷
		Hôtel	Autorisé sous réserve ⁵⁷
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ⁵⁷
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁵⁷
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁵⁷
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous réserve ⁵⁷
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous réserve ⁵⁷
		Équipements sportifs	Autorisé sous réserve ⁵⁷
		Lieux de culte	Autorisé sous réserve ⁵⁷
		Autres équipements recevant du public	Autorisé sous réserve ⁵⁷
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé sous réserve ⁵⁷
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous réserve ⁵⁷
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé sous réserve ⁵⁷
Usages des sols, natures d'activités,	Affouillements et exhaussements de sol	Autorisé sous réserve ⁵⁸	
	Hébergement d'animaux	Autorisé sous réserve ⁵⁹	

⁵⁷ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁵⁸ Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁵⁹ S'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
affectations des sols, activités	Groupes de garages individuels		Autorisés
	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ⁶⁰
	Aires de jeu et de sport		Autorisé

1AUch 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aux orientations d'aménagement et de programmation, le chapitre « Renforcer le caractère Solognot dans l'aménagement » offrent de très utiles recommandations en termes d'implantation, de volumétrie, d'aspect des façades, de clôtures et de teintes de matériaux permettant de renforcer le caractère solognot.

1AUch 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Les bâtiments devront présenter des volumes simples caractéristiques de l'architecture locale. Dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine, il conviendra de proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis pourront se détacher de la composition et des matériaux traditionnels voir exemple ci-dessous.



Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 11 m hors tout et 7 m à l'égout du toit.

Le nombre de niveaux ne pourra pas dépasser R + 1 + C ; il ne sera aménagé qu'un seul niveau habitable dans le comble ; dans les espaces protégés (site patrimonial remarquable, périmètre de monument historique...), il pourra être exigé, en particulier pour les constructions couvertes en terrasse, une harmonisation des gabarits et des héberges.

Ponctuellement pour des bâtiments, notamment pour des bâtiments d'habitat collectif ou intermédiaire, la hauteur maximale des bâtiments pourra atteindre 13 m hors tout et 9 m à l'égout du toit. Dans ce cas, le nombre de niveaux ne pourra pas dépasser R + 2 + C (rez-de-chaussée, deux niveaux et combles) ou R + 2 + A (rez-de-chaussée, deux niveaux et attique) ; il ne sera aménagé qu'un seul niveau habitable dans le comble ou l'attique.

Constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 6 m hors tout et 3 m à l'égout du toit.

Les opérations devront être compatibles avec les principes exposés le cas échéant à l'orientation d'aménagement et de programmation.

⁶⁰ Si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

1AUch 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est vivement conseillé de s'inspirer des recommandations figurant dans le document « composantes et caractéristiques du bâti » figurant en annexe au présent règlement.

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La discrétion et l'intégration des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...).

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées à l'ambiance de bois, de nature et s'intégrer dans le paysage.

Les éléments tels qu'antenne, parabole, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie et leurs réseaux de raccordements ne doivent pas être visibles du domaine public, leur intégration architecturale et paysagère doit être recherchée.



Exemple de réseau de climatisation mal intégré en façade.

Façades

Si les façades sont enduites, les enduits seront réalisés avec une coloration s'harmonisant avec les enduits traditionnels relevés localement. Les teintes trop claires, (blanc, blanc cassé, etc.) ou trop foncées ou faisant référence à des couleurs étrangères à l'architecture locale sont interdites.. Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; la pierre enduite à joints larges, les imitations de matériaux sont exclues, notamment les imitations de façades à pierre vue qui sont étrangères aux traditions architecturales locales. Les façades peuvent comporter des colombages avec maçonnerie de bois et briques ou vitrage, de la brique pleine.

Les façades pourront également être bardées :

- en bois brut ou tout matériau similaire d'aspect,
- en matériau de couleur sombre et mat.

Pour les façades visibles de l'espace public, les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les **volets roulants** sont autorisés :

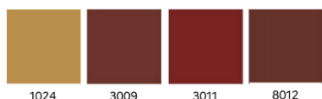
- si leur coffre n'est pas visible de l'extérieur
- Si leur couleur est identique à celle des menuiseries support.

Les **gouttières** et leurs descentes seront en zinc, les dauphins seront en zinc ou fonte.

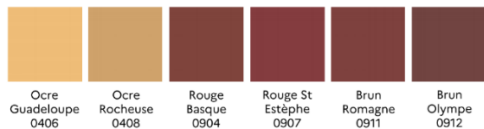
Couleur des menuiseries

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits de façade ou les teintes des appareillages constituant les façades. L'utilisation du bois est préconisée pour les menuiseries.

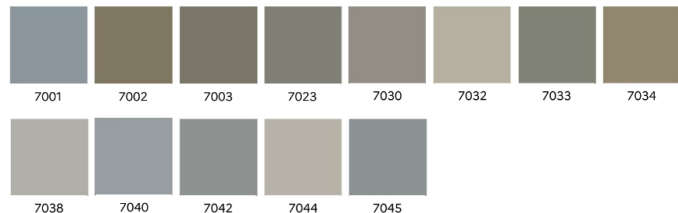
Nuancier RAL :



Nuancier Chromatic (CH2) :



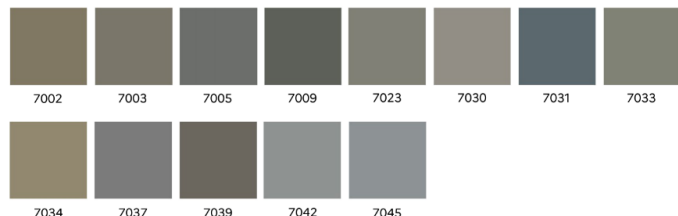
Nuancier RAL :



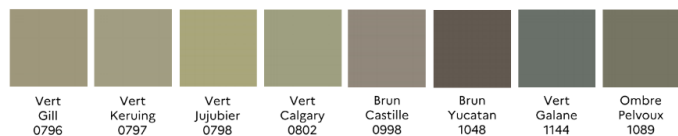
Nuancier Chromatic (CH2) :



Nuancier RAL :

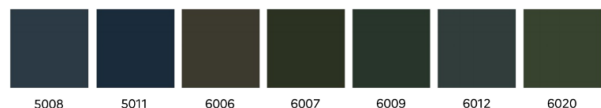


Nuancier Chromatic (CH2) :



Pour les portes d'entrées et les portes cochères, les couleurs des menuiseries seront préférentiellement choisies dans les nuances suivantes :

Nuancier RAL :



Nuancier Chromatic (CH2) :



Aspect des couvertures

Les constructions couvertes par une toiture à pente présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Les constructions autres que celles couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse ou horizontale seront couvertes :

- en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de ton brun-rouge vieilli ,
- ou en tuile à emboîtement et losangées, de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),
- ou en tuile à emboîtement à côtes, de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),
- en ardoise à pose droite,
- en zinc pré patiné ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les toitures terrasses sont également autorisées si elles traduisent des projets d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement.

Les vérandas peuvent présenter d'autres matériaux et d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions), peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant) ou en bois ou tout matériau similaire d'aspect. En plus des matériaux autorisés pour la construction principale listés ci-dessus, si la construction n'est pas visible de l'espace public, peuvent être acceptés en plus :

- le bois,
- la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte mate et non réfléchissante,
- le verre, ou tout matériau similaire d'aspect.

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

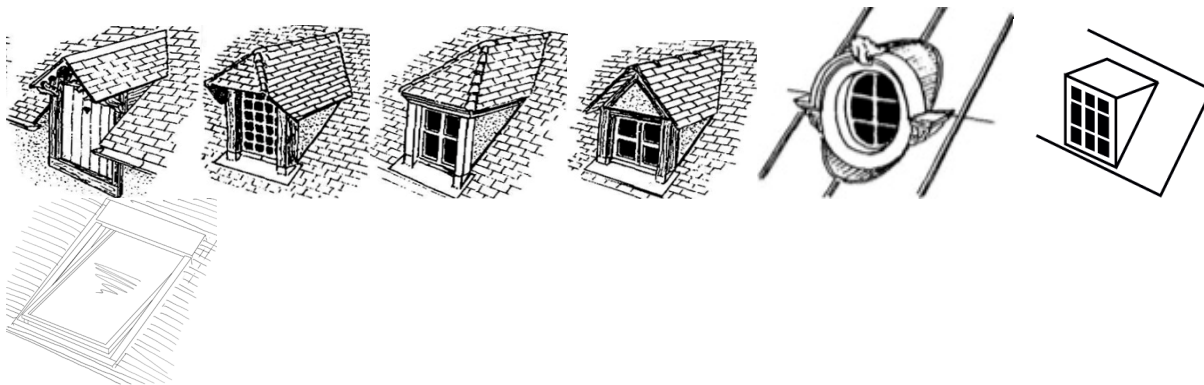
- qu'ils soient de teinte sombre, sans effet de quadrillage clair et avec un traitement anti-reflet,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

La pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions de Annexe 6, Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la Région Centre-Val de Loire, jointe en annexe au présent règlement.

Ouvertures en toitures

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture et les coffres de stores et volets roulants en saillie sont interdits. Les volets roulants en saillie sont vivement déconseillés et peuvent être facilement remplacés par des solutions plus discrètes et beaucoup moins coûteuses comme un store anti-chaaleur translucide à l'extérieur et un store occultant à l'intérieur.

1AUch 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et

abords des constructions

Espaces non imperméabilisés

Il est vivement recommandé de limiter les espaces gravillonnés dans les cours et jardins, et donner la préférence à un traitement végétal des sols, de nature à préserver la fraîcheur.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires seront préférentiellement :

- implantés au sol, dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public,
- intégrés aux brises soleil et marquises,
- implantés sur des constructions annexes accolées ou non à la construction principale
- la pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Clôtures

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation de la Sauldre), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces agricoles et naturels voisins. Leur hauteur sera au plus égale à celle des clôtures sur voies et espaces publics.

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront constituées uniquement de :

- murs pleins et enduits ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 1.7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé en tuile, brique traditionnelle ou ardoise.
- les murets pleins et enduits ou en brique de 1 m de hauteur maximum et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; ces murets seront surmontés d'une grille, de lattes de bois, d'un grillage, de panneaux pleins, la hauteur maximum de l'ensemble ne pouvant dépasser 1.7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les lisses doublées ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 1,5 m de hauteur ;
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 1.5 m, doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée).

Les murs et murets de clôtures devront recevoir un enduit de teinte ocre beige légèrement soutenue, les teintes trop claires ou trop foncées ou faisant référence à des couleurs étrangères à l'architecture locale sont interdites.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique, néanmoins portés à 2 m de hauteur maximum. Elles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Équipements de distribution automatique

Les équipements de distribution automatique tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc., doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surenchère d'informations, de formes et de couleurs.



1AUch 2.4 Stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes :

Constructions à destination d'habitation, il sera réalisé :

- 1 place par logement pour les T1 et T2,
- 1,5 place par logement pour les T3
- 2 places par logement pour les T4 et plus.

Règles applicables à la zone 1AUx

Caractère de la zone

il s'agit de la zone à urbaniser destinée aux activités économiques.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

1AUx 1 Affectation des sols et destination des constructions

1AUx 1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
		Exploitation forestière	Autorisé
	Habitation	Logement	Interdit
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
		Restauration	Autorisé
		Commerce de gros	Autorisé
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	Interdit
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Autorisé
		Entrepôt	Autorisé
Bureau		Autorisé	
Centre de congrès et d'exposition		Interdit	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		Interdit	
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ⁶¹
	Hébergement d'animaux		Autorisé sous réserve ⁶²
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve ⁶³

⁶¹ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁶² S'ils les animaux servent à l'entretien, au gardiennage, à l'activité commerciale, à l'embellissement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁶³ S'il s'agit d'une activité commerciale d'achat et/ou vente, d'entretien, de restauration de ces véhicules

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Autorisé sous réserve ⁶⁴
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Autorisé
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ⁶⁵
	Aires de jeu et de sport		Autorisé sous réserve ⁶⁶

1AUx 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUx 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Les constructions devront être compatibles avec les principes exposés à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le rapport entre la hauteur des constructions et leur emprise au sol devra assurer leur insertion architecturale et paysagère.

Dans tous les cas la hauteur des constructions ne pourra être supérieure à 15 m hors tout, non compris les ouvrages techniques, cheminées et toutes autres superstructures telles qu'édicules affectés aux machineries d'ascenseurs, aux sorties d'escaliers... ils ne pourront dépasser de plus de 2 mètres le niveau fini de la toiture (acrotère en cas de toiture terrasse, faîtage en cas de toiture en pente). Ils feront partie intégrante de la composition d'ensemble de la construction

1AUx 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Des plantations de type haie bocagère constitueront une limite de qualité en mitoyenneté avec les autres zones urbaines, agricoles et naturelles ; elles seront constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage dont la hauteur est limitée à 2,20 m.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

Façades

Elles seront de teinte sombre et mate.

Toitures

La mise en œuvre de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments est recommandée. Les toitures des bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 500 m² devront être couverts par des panneaux photovoltaïques et/ou des toitures végétalisées.

⁶⁴ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que leur emprise au sol est inférieure à 50 m²

⁶⁵ Si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m²

⁶⁶ Si elles sont liées aux occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone

1AUx 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est vivement recommandé de limiter les espaces gravillonnés dans les cours et jardins, et donner la préférence à un traitement végétal des sols, de nature à préserver la fraîcheur.

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation de la Sauldre), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins. Leur hauteur sera au plus égale à celle des clôtures sur voies et espaces publics. Le long des limites séparatives, elles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Équipements de distribution automatique

Les équipements de distribution automatique tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc., doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surenchère d'informations, de formes et de couleurs.



1AUx 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Règles applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone qui sera urbanisée après modification ou révision du Plui.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

2AU 1 Affectation des sols et destination des constructions

2AU 1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

Sont seuls autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2AU 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AU 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

Hauteur des constructions

Article Non réglementé.

2AU 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Non réglementé

2AU 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé

2AU 2.4 Stationnement

Non réglementé

Règles applicables à la zone 2AUx

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone qui sera urbanisée après modification ou révision du Plui et sera destinée à une zone d'activité économique.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

2AUx 1 Affectation des sols et destination des constructions

2AUx 1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

Sont seuls autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2AUx 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AUx 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

Hauteur des constructions

Article Non réglementé.

2AUx 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Non réglementé

2AUx 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé

2AUx 2.4 Stationnement

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Règles applicables à la zone A

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de la communauté de communes protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

A 1 Affectation des sols et destination des constructions

A 1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ⁶⁷
		Hébergement	Autorisé sous réserve ⁶⁸
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ⁶⁹
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve ⁷⁰
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ⁷¹
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁷²

67

- Si :
 - elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et si elles constituent le logement de fonction d'une exploitation agricole,
 - et si elles sont intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus.
- Ou, suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation existantes et les piscines couvertes ou non sont autorisées sous réserve :
 - de ne pas porter atteinte à l'activité agricole
 - et d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale
 - et que leur emprise, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 50 m².
- Ou s'il s'agit d'un bâtiment repéré au règlement-document graphique comme « bâtiment pouvant changer de destination »

68 Si :

- il s'agit d'activités agro-touristiques liées à l'activité agricole de la zone à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation ou dans des bâtiments existants. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation,
- ou s'il s'agit d'un bâtiment repéré au règlement-document graphique comme « bâtiment pouvant changer de destination »

69 Si :

- il s'agit de la vente directe des productions de l'exploitation ou d'exploitations voisines,
- ou s'il s'agit d'un bâtiment repéré au règlement-document graphique comme « bâtiment pouvant changer de destination »

70 s'il s'agit d'un bâtiment repéré au règlement-document graphique comme « bâtiment pouvant changer de destination »

71 Si :

- il s'agit d'activités agro-touristiques liées à l'activité agricole de la zone à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation ou dans des bâtiments existants. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation,
- ou s'il s'agit d'un bâtiment repéré au règlement-document graphique comme « bâtiment pouvant changer de destination »

72 Si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public	Interdit
		Industrie	Interdit
		Entrepôt	Autorisé sous réserve ⁷³
		Bureau	Autorisé sous réserve ⁷⁴
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ⁷⁵
	Hébergement d'animaux		Autorisé
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve ⁷⁶
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Autorisé sous réserve ⁷⁷
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé
	Panneaux photovoltaïques		Autorisé sous réserve ⁷⁸
	Aménagement de voies de circulation (routes, voies, chemins...)		Autorisé

⁷³ s'il s'agit d'un bâtiment repéré au règlement-document graphique comme « bâtiment pouvant changer de destination »

⁷⁴ s'il s'agit d'un bâtiment repéré au règlement-document graphique comme « bâtiment pouvant changer de destination »

⁷⁵ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...

⁷⁶ S'il s'agit de véhicules en état de marche et que les véhicules soient déposés dans des constructions existantes

⁷⁷ S'il s'agit d'activités agro-touristiques liées à l'activité agricole de la zone à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation.

⁷⁸ S'il s'agit :

- de projets d'agrivoltaïsme, tels que définis dans le « document-cadre relatif aux projets photovoltaïques au sol en Loir-et-Chen »,
- de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments,
- de panneaux photovoltaïques au sol autres que les projets d'agrivoltaïsme et si leur superficie est inférieure à 200 m².

A 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Les bâtiments à destination ou usage de logement devront présenter des volumes simples caractéristiques de l'architecture locale dont la longère constitue l'un des principaux modèles.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport l'autoroute A71 :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 100 m par rapport à l'axe de la voie ; cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux routes départementales 724 et 2020 :

Sauf si le règlement graphique indique une règle d'implantation intitulée « Recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques », en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m par rapport à l'axe de la voie ; cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux autres routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions principales doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :

Article non réglementé.

Implantation par rapport aux limites séparatives communes avec les zones Ua, Ub, Uc, Uh, 1AU, 1AUch

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 4 m doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 4 m peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Hauteur des constructions

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 9 m hors tout.

A 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est vivement conseillé de s'inspirer des recommandations figurant dans le document « composantes et caractéristiques du bâti » figurant en annexe au présent règlement.

Prescriptions générales

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles intégreront globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des guides et fiches figurant en annexe 4 du règlement et en annexe au présent dossier. Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Réhabilitation de constructions, annexes et extensions de constructions existantes

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes intégreront globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des fiches figurant en annexe 4.

Les murs en briques traditionnelles destinés à rester apparents ne pourront être enduits ni peints.

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de teinte sombre, sans effet de quadrillage clair et avec un traitement anti-reflet,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

La pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions de l'Annexe 6, Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la Région Centre-Val de Loire, jointe en annexe au présent règlement.

Constructions nouvelles, leurs annexes et extensions

Constructions à destination agricole

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Les pentes des toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

La mise en œuvre de **panneaux photovoltaïques** sur les toitures des bâtiments est recommandée.

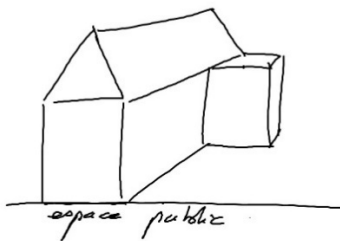
Aspect des couvertures à destination de logement

Aspect des couvertures

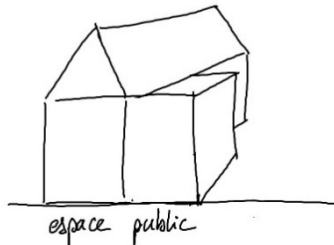
Les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 40° comptés à partir de l'horizontale.

Les toitures horizontales sont exceptionnellement autorisées si :

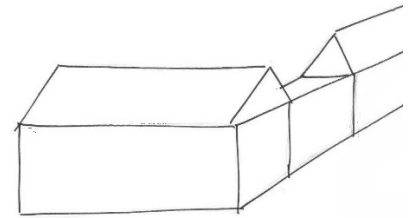
- leur superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- elles traduisent des projets d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement, se manifestant par une rupture dans les matériaux de façade, afin de différencier ces éléments des constructions auxquelles ils s'adossent : bardage en bois vertical à liteaux couvre-joints, zinc pré-patiné à joints debout, etc. ;
- elles concernent une extension de constructions existantes ou une construction reliant deux constructions existantes.



Oui



Non



Oui

Les vérandas, abris de piscine et abris de jardin peuvent présenter d'autres matériaux et d'autres pentes, y compris une seule pente, sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions autres que celles couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse ou horizontale seront couvertes :

- en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de ton brun-rouge vieilli (40 unités au m² minimum, rives scellées, tuiles à rabat interdites)
- ou en tuile à emboîtement et losangées de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),
- ou en tuile à emboîtement à côtes de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),
- en ardoise à pose droite,
- en tavaillon refendu et non scié (tuile de bois),
- en zinc pré patiné ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; la tôle ondulée est interdite.

Les **gouttières** et leurs descentes seront en zinc, les dauphins seront en zinc ou fonte.

Lorsqu'un groupe de constructions présente une homogénéité de couverture ou défini comme tel sur une orientation d'aménagement et de programmation, dans ce cas le seul matériau autorisé pour la construction principale sera celui caractérisant ce groupe de constructions..

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions), peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont également autorisées.

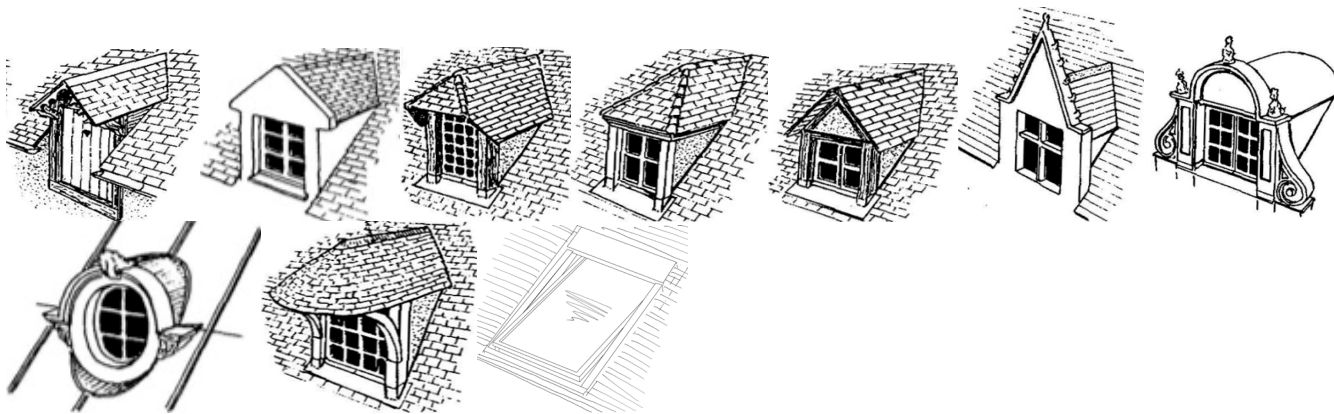
En plus des matériaux autorisés pour la construction principale listés ci-dessus, si la construction n'est pas visible de l'espace public, peuvent être acceptés en plus :

- les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge,
- le bois,
- la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte mate et non réfléchissante
- le verre ou tout matériau similaire d'aspect.

Les **gouttières** et leurs descentes seront en zinc, les dauphins seront en zinc ou fonte.

Ouvertures en toitures

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture et les coffres de stores et volets roulants en saillie sont interdits. Les volets roulants en saillie sont vivement déconseillés et peuvent être facilement remplacés par des solutions plus discrètes et beaucoup moins coûteuses comme un store anti-chaaleur translucide à l'extérieur et un store occultant à l'intérieur.

Elles seront implantées sur un même axe horizontal. Le nombre et la taille des fenêtres de toit seront proportionnés à la surface du toit et elles seront situées dans l'axe des baies de façade. La distance entre deux fenêtres de toit sera au moins égale à deux fois leur largeur.

Abris pour animaux

Leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de teinte sombre ou laissé naturel ou tout matériau d'aspect similaire ; les couvertures réalisées en bois, en tuile ou en tôle nervurée prépeinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante ou tout matériau similaire.

A 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation de la Sauldre), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces agricoles et naturels voisins. Leur hauteur sera au plus égale à celle des clôtures sur voies et espaces publics.

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti. Les murs et murets de clôtures devront recevoir un enduit de teinte ocre beige légèrement soutenue, les teintes trop claires ou trop foncées ou faisant référence à des couleurs étrangères à l'architecture locale sont interdites. Elles seront constituées uniquement de :

- murs pleins et enduits ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé en tuile, brique traditionnelle ou ardoise ;
- les murets pleins et enduits ou en brique de 1 m de hauteur maximum et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; ces murets seront surmontés d'une grille, de lattes de bois, d'un grillage, de panneaux pleins, la hauteur maximum de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les lisses doublées ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 1,5 m de hauteur ;
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 1,5 m, doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;

- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les parties des clôtures existantes majoritairement maçonnées en briques traditionnelles ne pourront être enduites ou bardées.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique, néanmoins portés à 2 m de hauteur maximum. Elles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires seront préférentiellement :

- implantés au sol, dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public,
- intégrés aux brises soleil et marquises,
- implantés sur des constructions annexes accolées ou non à la construction principale,
- la pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Équipements de distribution automatique

Les équipements de distribution automatique tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc., doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surenchère d'informations, de formes et de couleurs.



TITRE 5
DISPOSITIONS
APPLICABLES À LA
ZONE NATURELLE

Règles applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone naturelle.

Des prescriptions figurent aux dispositions générales, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Elle comprend :

- le secteur **Nm** qui correspond aux secteurs militaires
- le secteur **Ne** qui correspond à des équipements collectifs existants en zone naturelle
- le secteur **NI** destiné aux secteurs de loisirs collectifs existants en zone naturelle
- le secteur **Npv** secteurs d'implantation d'équipement photovoltaïques
- Le secteur **Nx** qui concerne les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés à l'activité économique

N 1 Affectation des sols et destination des constructions

N 1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

L'ensemble des constructions, usages des sols, natures d'activités, affectation des sols sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit					
			N	Ne	Nm	NI	Npv	Nx
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit
		Exploitation forestière	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ⁷⁹	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
		Hébergement	Autorisé sous réserve ⁸⁰	Interdit	Autorisé	Autorisé sous réserve ⁸¹	Interdit	Autorisé sous réserve ⁸²
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ⁸³	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
		Restauration	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit

79

- Si :
 - elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
 - et si elles constituent le logement de fonction d'une exploitation agricole et forestière,
 - et si elles sont intégrées aux constructions existantes à destination agricole et forestière ou d'en être distantes de 50 m au plus.
- Ou, suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation existantes et les piscines couvertes ou non sont autorisées sous réserve :
 - de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et forestière,
 - et d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale
 - et que leur emprise, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 50 m².
- Ou s'il s'agit d'un bâtiment repéré au règlement-document graphique comme « bâtiment pouvant changer de destination »

⁸⁰ s'il s'agit d'un bâtiment repéré au règlement-document graphique comme « bâtiment pouvant changer de destination »

⁸¹ S'ils sont nécessaires au gardiennage ou à l'exploitation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone

⁸² S'ils sont nécessaires au gardiennage ou à l'exploitation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone

⁸³ s'il s'agit d'un bâtiment repéré au règlement-document graphique comme « bâtiment pouvant changer de destination »

Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit						
		N	Ne	Nm	NI	Npv	Nx	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve ⁸⁴	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	
	Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	
	Hôtel	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous réserve ⁸⁵	Interdit	Interdit	
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ⁸⁶	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous réserve ⁸⁷	Interdit	Interdit	
	Équipements sportifs	Interdit	Autorisé	Autorisé	Autorisé sous réserve ⁸⁸	Interdit	Interdit	
	Lieux de culte	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
		Entrepôt	Autorisé sous réserve ⁸⁹	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
		Bureau	Autorisé sous réserve ⁹⁰	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous réserve ⁹¹
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé sous réserve ⁹²	Interdit	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Usages des sols, natures	Affouillements et exhaussements de sol	Autorisé sous réserve ⁹³	Autorisé sous réserve ⁹⁴	Autorisé sous réserve ⁹⁵	Autorisé sous réserve ⁹⁶	Interdit	Autorisé sous réserve ⁹⁷

⁸⁴ s'il s'agit d'un bâtiment repéré au règlement-document graphique comme « bâtiment pouvant changer de destination »

⁸⁵ S'ils sont installés dans des bâtiments existants ou s'il s'agit d'annexes ou extensions de constructions existantes.

⁸⁶ s'il s'agit d'un bâtiment repéré au règlement-document graphique comme « bâtiment pouvant changer de destination »

⁸⁷ S'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

⁸⁸ S'ils sont directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

⁸⁹ s'il s'agit d'un bâtiment repéré au règlement-document graphique comme « bâtiment pouvant changer de destination »

⁹⁰ s'il s'agit d'un bâtiment repéré au règlement-document graphique comme « bâtiment pouvant changer de destination »

⁹¹ S'ils sont directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

⁹² S'ils sont directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

⁹³ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif,

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit					
			N	Ne	Nm	NI	Npv	Nx
d'activités, affectations des sols, activités	Hébergement d'animaux		Autorisé	Autorisé sous réserve 98	Autorisé sous réserve 99	Autorisé sous réserve 100	Autorisé sous réserve 101	Interdit
	Groupes de garages individuels		Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve 102	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit
	Ouverture de carrière		Autorisé sous réserve 103	Autorisé sous réserve 104	Autorisé sous réserve 105	Autorisé sous réserve 106	Autorisé sous réserve 107	Autorisé sous réserve 108
	Abris pour animaux à destination agricole		Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Abris pour animaux à destination autre qu'agricole		Autorisé sous réserve 109	Autorisé sous réserve 110	Autorisé sous réserve 111	Autorisé sous réserve 112	Autorisé sous réserve 113	Autorisé sous réserve 114
	Panneaux photovoltaïques		Autorisé sous réserve 115	Autorisé sous réserve 116	Autorisé sous réserve 117	Autorisé sous réserve 118	Autorisé	Autorisé

aux ouvrages hydrauliques...

94 S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...

95 S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...

96 S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...

97 S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...

98 S'ils sont directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

99 S'ils sont directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

100 S'ils sont directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

101 S'ils sont directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

102 S'il s'agit de véhicules en état de marche et que les véhicules soient déposés dans des constructions existantes.

103 Si le projet est dans un secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol repéré par une trame particulière figurant au document graphique, dans lequel seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux carrières.

104 Si le projet est dans un secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol repéré par une trame particulière figurant au document graphique, dans lequel seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux carrières.

105 Si le projet est dans un secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol repéré par une trame particulière figurant au document graphique, dans lequel seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux carrières.

106 Si le projet est dans un secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol repéré par une trame particulière figurant au document graphique, dans lequel seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux carrières.

107 Si le projet est dans un secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol repéré par une trame particulière figurant au document graphique, dans lequel seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux carrières.

108 Si le projet est dans un secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol repéré par une trame particulière figurant au document graphique, dans lequel seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux carrières.

109 à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 hectare, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m², qu'ils soient sans fondation et ouverts sur un côté et s'ils sont situés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.

110 S'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

111 S'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

112 S'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

113 S'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

114 S'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

115 S'il s'agit :

- de projets d'agrivoltaïsme, tels que définis dans le «document-cadre relatif aux projets photovoltaïques au sol en Loir-et-Chen»,
- de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments,
- de panneaux photovoltaïques au sol autres que les projets d'agrivoltaïsme et si leur superficie est inférieure à 200 m²..

116

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit					
			N	Ne	Nm	NI	Npv	Nx
	Aménagement de voies de circulation (routes, voies, chemins...)		Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé

N 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Les bâtiments à destination ou usage de logement devront présenter des volumes simples caractéristiques de l'architecture locale dont la longère constitue l'un des principaux modèles.

Secteur Npv : article non réglementé.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport l'autoroute A71 :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 100 m par rapport à l'axe de la voie ; cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux routes départementales 724 et 2020 :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m par rapport à l'axe de la voie ; cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux autres routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement.

S'il s'agit :

- de projets d'agrivoltaïsme, tels que définis dans le «document-cadre relatif aux projets photovoltaïques au sol en Loir-et-Chen»,
- de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments,
- de panneaux photovoltaïques au sol autres que les projets d'agrivoltaïsme et si leur superficie est inférieure à 200 m².

117

S'il s'agit :

- de projets d'agrivoltaïsme, tels que définis dans le «document-cadre relatif aux projets photovoltaïques au sol en Loir-et-Chen»,
- de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments,
- de panneaux photovoltaïques au sol autres que les projets d'agrivoltaïsme et si leur superficie est inférieure à 200 m².

118

S'il s'agit :

- de projets d'agrivoltaïsme, tels que définis dans le «document-cadre relatif aux projets photovoltaïques au sol en Loir-et-Chen»,
- de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments,
- de panneaux photovoltaïques au sol autres que les projets d'agrivoltaïsme et si leur superficie est inférieure à 200 m².

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :
Article non réglementé.

Emprise au sol

Zone N : voir les emprises au sols prescrites à l'article N 1.1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

Secteur Ne : l'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la superficie du terrain.

Secteur Nl : l'emprise au sol des constructions est limitée à 5 % de la superficie du terrain.

Secteur Nx : l'emprise au sol des constructions est limitée à 5 % de la superficie du terrain.

Hauteur des constructions

Zone N : la hauteur des annexes et extensions mesurée hors tout ou à l'égout du toit sera inférieure ou égale à celle de la construction principale, et dans tous les cas la hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m hors tout.

Secteur Ne : la hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m hors tout.

Secteur Nl : la hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m hors tout.

Secteur Nx : la hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m hors tout.

N 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est vivement conseillé de s'inspirer des recommandations figurant dans le document « composantes et caractéristiques du bâti » figurant en annexe au présent règlement.

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles à destination de logement devront s'appuyer sur les grands principes de l'architecture traditionnelle de Sologne exposées dans les fiches figurant en annexe 3. La discrétion et l'intégration des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples s'inspirant des longères traditionnelles, sans décor superflu, gardant une échelle et une allure solognote.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Réhabilitation de constructions, annexes et extensions de constructions existantes

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes intégreront globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des fiches figurant en annexe 4.

Les murs en briques traditionnelles destinés à rester apparents ne pourront être enduits ni peints.

En toiture, les panneaux solaires sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de teinte sombre, sans effet de quadrillage clair et avec un traitement anti-reflet,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

La pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions de Annexe 6, Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la Région Centre-Val de Loire, jointe en annexe au présent règlement.

Constructions nouvelles, leurs annexes et extensions

Constructions à destination agricole et forestière

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Les pentes des toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

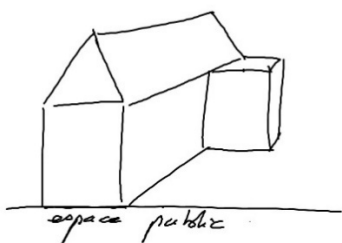
Aspect des couvertures à destination de logement

Aspect des couvertures

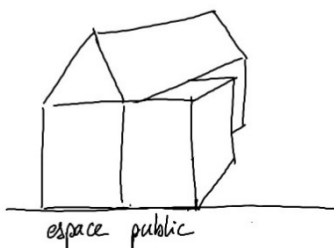
Les constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 40° comptés à partir de l'horizontale.

Les toitures horizontales sont exceptionnellement autorisées si :

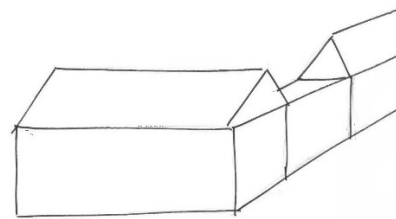
- leur superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- elles traduisent des projets d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement, se manifestant par une rupture dans les matériaux de façade, afin de différencier ces éléments des constructions auxquelles ils s'adossent : bardage en bois vertical à liteaux couvre-joints, zinc pré-patiné à joints debout, etc. ;
- elles concernent une extension de constructions existantes ou une construction reliant deux constructions existantes.



Oui



Non



Oui

Les vérandas, abris de piscine et abris de jardin peuvent présenter d'autres matériaux et d'autres pentes, y compris une seule pente, sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions autres que celles couvertes exceptionnellement par une toiture terrasse ou horizontale seront couvertes :

- en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat, de ton brun-rouge vieilli (40 unités au m² minimum, rives scellées, tuiles à rabat interdites)
- ou en tuile à emboîtement et losangées de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),
- ou en tuile à emboîtement à côtes de ton brun-rouge vieilli (les tuiles d'abouts de rives décorés, conçues à l'origine pour ce type de couverture, sont autorisées),
- en ardoise à pose droite,
- en tavaillon refendu et non scié (tuile de bois),
- en zinc pré patiné ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; la tôle ondulée est interdite.

Les **gouttières** et leurs descentes seront en zinc, les dauphins seront en zinc ou fonte.

Lorsqu'un groupe de constructions présente une homogénéité de couverture ou défini comme tel sur une orientation d'aménagement et de programmation, dans ce cas le seul matériau autorisé pour la construction principale sera celui caractérisant ce groupe de constructions.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions), peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont également autorisées.

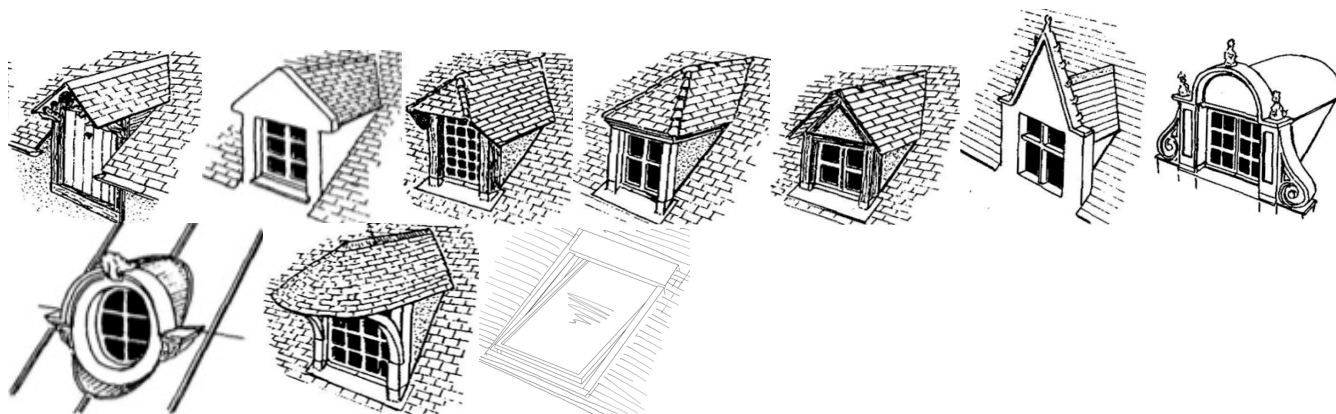
En plus des matériaux autorisés pour la construction principale listés ci-dessus, si la construction n'est pas visible de l'espace public, peuvent être acceptés en plus :

- les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge,
- le bois,
- la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte mate et non réfléchissante
- le verre ou tout matériau similaire d'aspect.

Les **gouttières** et leurs descentes seront en zinc, les dauphins seront en zinc ou fonte.

Ouvertures en toitures

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture et les coffres de stores et volets roulants en saillie sont interdits. Les volets roulants en saillie sont vivement déconseillés et peuvent être facilement remplacés par des solutions plus discrètes et beaucoup moins coûteuses comme un store anti-chaaleur translucide à l'extérieur et un store occultant à l'intérieur.

Elles seront implantées sur un même axe horizontal. Le nombre et la taille des fenêtres de toit seront proportionnés à la surface du toit et elles seront situées dans l'axe des baies de façade. La distance entre deux fenêtres de toit sera au moins égale à deux fois leur largeur.

Abris pour animaux

Leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de teinte sombre ou laissé naturel ou tout matériau d'aspect similaire ; les couvertures réalisées en bois, en tuile ou en tôle nervurée prépeinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante ou tout matériau similaire.

N 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Secteur Npv :

Les projets doivent être intégrés à leur environnement et le paysage.

Les prescriptions de l'orientation d'aménagement « Intégrer les projets photovoltaïques dans leur paysage » devront être respectées.

D'autre part, il est vivement recommandé de prendre en compte l'Annexe 6, Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la Région Centre-Val de Loire figurant en annexe au présent dossier.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires seront préférentiellement :

- implantés au sol, dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public,
- intégrés aux brises soleil et marquises,
- implantés sur des constructions annexes accolées ou non à la construction principale,
- la pose des panneaux solaires sur des toitures en tuiles, plates ou mécaniques losangées ou à côtes, est à éviter, tout au moins sur les bâtiments principaux (privilégier une pose sur un bâtiment couvert en ardoise, sur un bâtiment annexe ou au sol).

Clôtures

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation de la Sauldre), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces agricoles et naturels voisins. Leur hauteur sera au plus égale à celle des clôtures sur voies et espaces publics.

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti. Les murs et murets de clôtures devront recevoir un enduit de teinte ocre beige légèrement soutenue, les teintes trop claires ou trop foncées ou faisant référence à des couleurs étrangères à l'architecture locale sont interdites. Elles seront constituées uniquement de :

- murs pleins et enduits ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé en tuile, brique traditionnelle ou ardoise ;
- les murets pleins et enduits ou en brique de 1 m de hauteur maximum et d'une épaisseur minimum de 0,2 m ; ces murets seront surmontés d'une grille, de lattes de bois, d'un grillage, de panneaux pleins, la hauteur maximum de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,7 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les lisses doublées ou non d'une haie, l'ensemble ne dépassant pas 1,5 m de hauteur ;
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 1,5 m, doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les parties des clôtures existantes majoritairement maçonnées en briques traditionnelles ne pourront être enduites ou bardées.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique, néanmoins portés à 2 m de hauteur maximum. Elles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la petite faune.

Équipements de distribution automatique

Les équipements de distribution automatique tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc., doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surenchère d'informations, de formes et de couleurs.



ANNEXES

Annexe 1, Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergence d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique.

Le lexique national de l'urbanisme consultable par l'intermédiaire du lien ci-dessous permet d'accéder à l'ensemble des définitions et notions relatives à l'urbanisme. http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urbanisme_-_27_juin_2017_cle17f2cd.pdf Dans le présent règlement les définitions ci-dessous prévalent sur celles du lexique national de l'urbanisme.

Occupations et utilisations des sols

Abris pour animaux

Les abris pour animaux correspondent à des constructions permettant aux animaux de se protéger des intempéries, par exemple un abri à chevaux dans une prairie, un abri à vache dans une pâture, un abri pour des moutons dans des secteurs d'activité ou ils permettent l'entretien des espaces verts.

Hébergements pour animaux

Les hébergements pour animaux correspondent à des pensions pour chiens, élevages, boxes à chevaux, qui n'auraient pas un statut agricole. Par exemple, un particulier non-agriculteur qui construit quelques boxes.

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. (in Fiche technique 13, lexique national, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (in Fiche technique 13, lexique national, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. (in Fiche technique 13, lexique national, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors

toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. (in Fiche technique 13, lexicque national, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social

(Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements locatifs sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

1. des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
2. ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.
- 3.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de « Le plan d'occupation des sols, son contenu », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et

des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques traditionnelles, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en torchis avec entourage des ouvertures en brique traditionnelle et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuile plate constituent du bâti à valeur architecturale tandis qu'une habitation du XIXe couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La parcelle fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le terrain et l'unité foncière, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La propriété foncière constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le lot est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble. **Permis groupé** : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces ouverts au public qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les

emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

Accès

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (in Fiche technique 13, lexique national, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages).

Marge de recul : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

Voir lexique national de l'urbanisme

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

4. ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
5. ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 1,50 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La surface de plancher (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (par exemple le garage ou le parking souterrain),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux

logements par bâtiment),

- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le faîtage désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La hauteur hors tout des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel.

L'héberge est la partie de façade ou de pignon située au-dessus du bâtiment le moins élevé lorsque deux bâtiments sont mitoyens et de hauteur différente.

Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles concernés notamment hauteur des constructions :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application le cas échéant des règles d'implantation ou de clôtures :

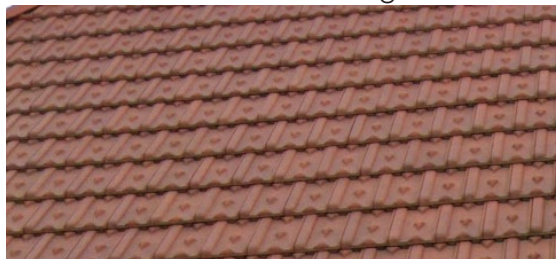
- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la ou les limites séparatives.

Aspect extérieur des constructions

Tuiles à emboîtement à côtes



tuile à emboîtement et losangées



Projet de paysage

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité... Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine,

technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets... Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

Lexique établi notamment à partir de : « Le plan d'occupation des sols, son contenu », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon et le lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers ; Les outils juridiques de l'aménagement, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

Enseignes

Une enseigne commerciale est une inscription, forme ou image apposée sur un immeuble portant sur une activité qui s'y exerce. Autrement dit, l'enseigne commerciale est un signe extérieur visible et apposé sur un établissement (ex : nom de l'entreprise, logo ou les deux, etc.).

Elle permet de signaler la présence du local d'exploitation et d'en préciser l'objet (restaurant, tabac, hôtel, vêtements, optique, etc.).

Annexe 2, Extrait de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

Dernière mise à jour des données de ce texte : 25 mars 2023

La destination de construction " exploitation agricole et forestière " prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

La sous-destination " exploitation forestière " recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction commerce et activité de service prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination " restauration " recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-

à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination " établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination " salles d'art et de spectacles " recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination " industrie " recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de

données.

La sous-destination " bureau " recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne " recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Annexe 3, essences constituant les haies taillées

Charme (feuillage marcescent) *Carpinus betulus*, résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin.

Troène (feuillage persistant), *Ligustrum vulgare*, *L. californicum*, résiste bien au sec, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée.

If (feuillage persistant) *Taxus baccata*, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an

Hêtre (feuillage marcescent) *Fagus sylvatica*, forme de belles haies adaptées à la Sologne ; des variétés présentent des couleurs de feuillage intéressantes.

Aubépine (feuillage caduc) Plante épineuse formant des haies impénétrables, donnant fleurs parfumées et fruits attractifs pour les oiseaux.

Érable champêtre (caduc) Plante assez vigoureuse qui nécessite 3 à 4 tontes dans la saison, résistance parfaite au sec, belle couleur automnale.

Houx (feuillage persistant) *Ilex aquifolium*, très bien adapté pour former des haies impénétrables à pousse raisonnable, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an, des variétés à feuillage panaché sont disponibles.

Arbustes ornementaux afin d'égayer la haie par des floraisons ou des feuillages particuliers, des arbustes ornementaux pourront y être incorporés, qu'ils soient ou non taillés.

Annexe 4, Composantes et caractéristiques du bâti

Source : CAUE du Loir et Cher

Composantes et caractéristiques du bâti

La brique



Produit du sol local

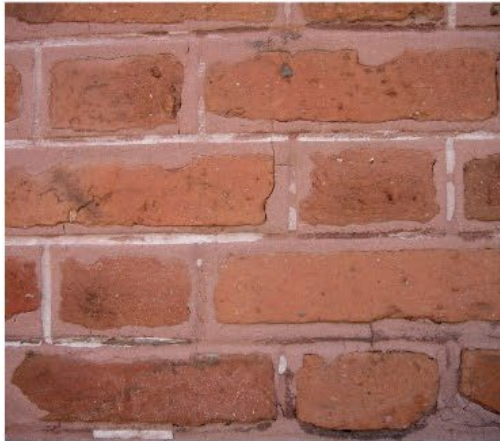
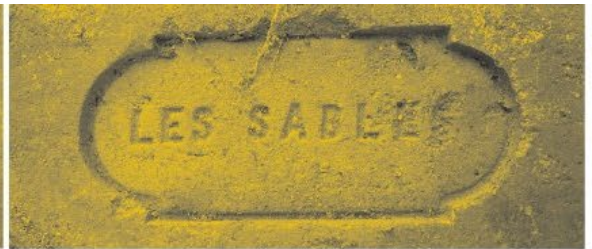
L'architecture vernaculaire du XIX^e et du XX^e siècle, en Sologne, se caractérise essentiellement par l'emploi de la brique dans tous les ouvrages maçonnés et par l'emploi de la petite tuile plate en toiture. La brique employée à l'époque était un matériau local puisque la terre argileuse qui la compose était extraite, moulée, séchée puis cuite dans un secteur très limité. Ainsi, pratiquement toutes les communes du Pays de Grande Sologne possédaient au moins une tuilerie-briqueterie. Selon la nature du sol, la texture et la couleur des briques variaient. De la même façon, les gabarits et les moules ont évolué en fonction de leur date de fabrication et des modèles de production des divers briquetiers. La plupart d'entre eux ne produisait pas que des briques mais aussi des petites tuiles, puis, divers éléments en terre cuite qui se sont développés au fur et à mesure du temps (chapeaux de cheminées, tuiles faîtières, tuiles mécaniques, tuiles de rives moulurées...).

Avant le XIX^e siècle, la brique était employée de façon très ponctuelle dans les ouvrages majeurs (châteaux, ponts ...). Vers 1850, sa production a pris de l'ampleur. Elle a alors été couramment employée comme matériau de remplissage pour remplacer les lattis et torchis dégradés des bâtiments en pans de bois. Puis, très vite, les constructions tout en brique sont apparues.

La même évolution a amené les couvertures de chaume à disparaître progressivement au profit des toitures à petites tuiles plates qui ont elles-mêmes été concurrencées au cours du XIX^e siècle par la tuile mécanique.

Le territoire de la Sologne porte encore les marques des multiples lieux d'extraction de l'argile utilisée à la fabrication de matériaux de construction en terre cuite. Creusées sur un sol imperméable, ces sources d'extraction ont généralement été transformées en pièces d'eau (marres, étangs...).





Matériau de construction

La brique est devenue un matériau de construction privilégié pour diverses raisons :

- Elle pouvait être produite en masse grâce à l'abondance d'argile et de sable dans l'ensemble des sols de Sologne. Il faut noter que la notion de production locale de masse avait alors une importance capitale car on pouvait couvrir un besoin important en logements dans un temps réduit et pour un coût moindre.

- Le mode de production des briques est simple. De très grandes quantités pouvaient être produites dans un laps de temps très restreint.

- La brique se pose très facilement. Pas besoin de taille ou d'ajustage minutieux. Légère et de petit format, elle se met en œuvre rapidement et avec des moyens très restreints. Qui plus est, elle peut se prêter à une grande variété de mise en œuvre.

- Plus résistante que le bois et le torchis, elle offrait la possibilité de construire des ouvrages plus solides et moins fragiles à l'érosion.

- Grâce à ses dimensions normalisées, elle permet de créer des percements de dimensions standards. Cette donnée participe à la rapidité et à l'économie de construction puisqu'on peut mettre en œuvre un système de préfabrication.

- La solidité d'un appareillage en brique permet de créer des percements de grande taille et, par conséquence, d'accroître la ventilation et l'éclairage des logements. Cette préoccupation est un point primordial à partir du XIX^e siècle, date à laquelle se diffusent les théories hygiénistes. Ces théories seront d'autant plus prisées par les principaux acteurs locaux que la Sologne sort de plusieurs siècles d'épidémies ravageuses.

Avec le temps, ce matériau de construction a évolué aussi bien dans ses gabarits (dimensions) que dans sa mise en œuvre. Les briques les plus anciennes sont relativement irrégulières et de petit gabarit.

Quelques modèles de briques plus larges ont également fait leur apparition ponctuellement. Petit à petit, la brique s'est standardisée pour adopter une taille « universelle » de 5,5 cm x 11 cm x 22 cm. Si la couleur des briques varie en fonction de leur lieux d'extraction, leur texture a également évolué avec le temps. Les briques artisanales étaient plus ou moins granuleuses ou craquelées en fonction de leur teneur en sable et en argile.



Propriétés esthétiques et techniques de la brique

La brique se suffit à elle-même et les façades des habitations solognotes non transformées possèdent un cachet indéniable par leur sobriété et la qualité de leurs détails.

Si les façades en brique constituent un élément majeur de l'identité solognote, le matériau brique n'a pas toujours été apprécié à sa juste valeur.

L'avènement du ciment, dès la deuxième moitié du ^{xx} siècle, a notamment lancé une grande mode du camouflage de la brique au profit des faux parements en pierre taillée, matériau considéré alors comme beaucoup plus noble. Ces interventions ont été particulièrement néfastes aux constructions en brique car la brique est un matériau poreux.

Un recouvrement en ciment, imperméable, empêche celle-ci de respirer et d'évacuer l'humidité qui peut s'infiltrer dans le mur de brique par capillarité et qui reste donc enfermée, attaquant les joints et rendant la brique friable. La brique craint l'eau, c'est son principal point faible, et donc le gel. La terre cuite est un matériau poreux, l'eau peut s'infiltrer progressivement sur sa hauteur et dans son épaisseur, provoquant ainsi des dégâts intérieurs. Il faut accorder une grande vigilance aux traitements des pieds de murs pour qu'ils ne soient pas en contact avec de l'eau stagnante et être très attentif à l'état des gouttières et des évacuations d'eaux pluviales. Il est donc préférable de réaliser, quand cela est nécessaire, des enduits respirants à base de chaux.

Enfin la brique a de bonnes qualités thermiques et acoustiques. C'est un matériau entièrement naturel, recyclable et sans aucune incidence sur la santé des occupants et sur l'environnement.



Pour plus de renseignements sur l'ornementation des habitations en brique, voir la fiche « modénature ».

À noter que la commune de Vouzon a mis en place un parcours de la brique en partenariat avec le musée de Sologne de Romorantin, le GRAHS et l'UCPS. Des plaquettes permettant de suivre et de comprendre ce parcours sont disponibles en mairie.



Un matériau d'ornementation

Les habitations qui composent les bourgs et hameaux du Pays de Grande Sologne offrent un panel de mise en oeuvre remarquable. On y trouve une variété indénombrable de façades en brique. On peut ainsi remarquer que parmi cette variété chaque commune possède des éléments caractéristiques. Pour l'une, ce sera les corniches en doucine, pour l'autre, un modèle de lucarne et pour une dernière, un motif associant différents types de briques. Ces spécificités provenaient du savoir-faire des maçons locaux et des modèles produits par les différents tuiliers, sachant que très souvent, les tuiliers étaient également maçons. La brique étant un matériau beaucoup plus monotone que le pan de bois qui l'avait précédé, divers techniques et matériaux ont été inventés afin d'agrémenter les façades. C'est notamment le cas des losanges dessinés avec des briques noires (briques flammées) sur les façades en brique traditionnelle. Ces trames losangées auraient été destinées à rappeler les croix des pans de bois. Des briques blanches étaient également employées pour dessiner les mêmes motifs ou, comme c'était aussi le cas avec les briques flammées, pour inscrire une date ou des initiales sur des pignons. Les diverses variations chromatiques des briques vernissées (bleues, vertes, jaunes) ont également été des éléments de décors très prisés pour rompre la monotonie d'un appareillage en brique classique. Enfin, en prenant le soin de s'attarder un peu sur les détails de conception des constructions autres que les habitations, on peut être fortement étonné par la richesse des techniques de pose et par la présence de gabarits spécifiques, y compris pour des ouvrages très simples (c'est notamment le cas des briques triangulaires servant à coiffer les murets).

Toutes ces anecdotes qui constituent la griffe du bâti Solognot sont autant d'éléments à préserver et à mettre en valeur lors d'opérations de rénovation ou de réhabilitation. La majorité des habitations conçues en Sologne entre le milieu du XIX^e et le début du XX^e siècle étant constituée de petit habitat ouvrier, il est indispensable de conserver les détails qui constituent sa seule richesse. Ainsi, il faut éviter de remplacer des ouvertures coiffées d'arcs cintrés par des linteaux droits, conserver les corniches travaillées et enduire les motifs particuliers des façades.

La modénature

Polychromie et jeux de matériaux

Les façades des habitations conçues à la fin du XIX^e et au début XX^e siècle sont souvent agrémentées de jeux de matériaux et de couleurs. Les différents matériaux employés étaient généralement retenus en fonction de leur disponibilité sur place.

Le plus couramment, on associait des briques traditionnelles (ocres) et des briques vernissées (noires) ou des briques blanches, selon les secteurs. La brique traditionnelle pouvait également être associée à la pierre taillée, là encore, sur des secteurs géographiques limités. La sophistication de sa mise en œuvre témoignait de la richesse de la construction et, a fortiori, de celle du propriétaire. De nombreuses façades ont également été agrémentées de touches colorées beaucoup plus vives, apportées par des briques vernissées de différentes couleurs (jaunes, bleues, vertes ...). Enfin, les habitations les plus tardives offrent fréquemment des façades en moellons d'appareil, le plus couramment employés en soubassement pour marquer le socle de l'habitation.

Reliefs

Contrairement aux façades lisses et planes que l'on met en œuvre dans le logement traditionnel aujourd'hui, les façades de cette époque sont dotées de divers éléments en saillie par rapport au nu extérieur du mur de façade, apportant ainsi de la profondeur à celui-ci grâce aux ombres qui en résultaient. La plupart de ces éléments étaient saillants pour des raisons techniques, mais à cette époque, on avait pour habitude d'exploiter les éléments structurants comme éléments de décoration. Les plus courants étaient les encadrements de baies, les chaînages d'angles ou les chaînages intermédiaires, les bandeaux et les corniches.





Émaux et faïences

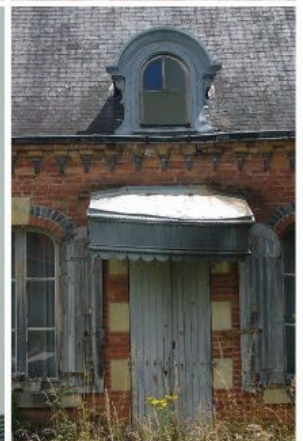
Au début du xx^e siècle, les éléments de décors inspirés de la nature étaient très en vogue. C'est notamment l'époque des célèbres portes de métro de Paris d'Hector Guimard. Ces motifs ont été diffusés sur les façades et quelques fois même sur les murs de clôture par l'emploi d'émaux et de faïences de toutes sortes et de toutes couleurs.

Les garde-corps, lucarnes et les toitures étaient également des éléments privilégiés pour agrémenter les constructions de divers types de décoration en bois, en fonte ou en zinc.

Le bois



La fonte et le zinc



Les baies et lucarnes

Implantation, proportions et couleurs

Dans les divers modèles d'habitations mis en œuvre au cours du XIX^e siècle, la régularité dans l'implantation des percements est de mise. En y prêtant un peu attention, on découvre rapidement que tous les appuis de fenêtre et tous les linteaux font l'objet d'alignements stricts. De la même façon, les percements supérieurs des bâtiments à étage sont rigoureusement alignés avec les percements inférieurs.

Les baies des habitations de la fin du XIX^e siècle ont également pour particularité d'être beaucoup plus hautes que larges (env. 1m80 de hauteur pour env. 1m20 de largeur). Les allèges des fenêtres sont plus basses que celles des maisons contemporaines (environ 60 cm au-dessus du plancher contre 0,9m-1 m aujourd'hui). La hauteur entre plancher et linteaux atteint généralement 2,40 m, ce qui aboutit à des percements généralement beaucoup plus effilés que les percements actuels.





Les menuiseries étaient en bois, traditionnellement peintes en gris ou avec des couleurs sombres telles que le marron ou le rouge sang de boeuf. Il s'agissait de peintures à base de pigments naturels. Le bleu dur, le turquoise ou les lazures brillantes très en vogue depuis quelques années ne sont donc pas du tout traditionnelles dans ce genre d'habitat.

Menuiseries, ferronnerie et autres détails

Dans la plupart des logements ouvriers, les menuiseries sont très sobres. En revanche, dans les maisons un peu plus cossues, elles sont souvent devancées d'éléments de ferronneries travaillées. Ces décors inspirés de motifs végétaux - généralement en fonte - agrémentent souvent les parties vitrées des portes d'entrée, les garde-corps et les balcons.

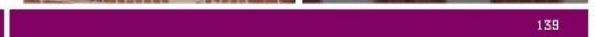
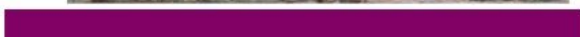
Les marquises étaient également des éléments très fréquemment utilisés pour protéger les entrées. Elles se déclinent sous diverses formes et divers formats, là encore, au gré de la richesse et du style architectural des habitations.





Les lucarnes

Tout comme les menuiseries, les lucarnes traditionnelles varient en fonction des types d'habitations. Elles se déclinent sous diverses formes et divers matériaux. Les lucarnes les plus répandues en Pays de Grande Sologne sont les lucarnes pendantes donnant accès aux greniers des maisons ouvrières. Ces lucarnes s'élèvent dans la continuité de la façade. Leurs dimensions étaient adaptées au passage des gerbes de foin que l'on montait grâce à une simple échelle. Si la plupart d'entre elles est coiffée de frontons triangulaires (1), on trouve encore quelques lucarnes coiffées d'une toiture à trois pans, constituant une saillie par rapport à la façade (4). Il s'agit de lucarnes dites « à croupe débordante ». La sous-face en porte-à-faux de ces lucarnes permettait d'accrocher une poulie par laquelle on soulevait les charges les plus lourdes du trottoir jusqu'au grenier. Les lucarnes « oeil-de-boeuf » se trouvent, quant à elles, sur les toitures des maisons les plus riches (5).



La symétrie et le rythme

La symétrie

Au XIX^e et au début du XX^e siècle, l'architecture conventionnelle était soumise à des règles découlant des canons de l'architecture classique, alors considérée comme la seule architecture « noble ».

Ces règles définissaient aussi bien des techniques constructives que les principes esthétiques dont un des fondamentaux était le principe de la symétrie. Une construction ne pouvait être considérée comme harmonieuse - on ne parlait pas alors de beau ou de laid - si elle n'était pas conçue sur un schéma ou un plan symétrique. Généralement, seules les demeures les plus riches s'organisaient selon un plan mettant en scène cette symétrie - la cage d'escalier marquant souvent l'axe central. La grande majorité des constructions, généralement assez modestes, se contentait de l'appliquer dans la composition de leurs façades. De la cellule ouvrière à la maison bloc à étage, toutes possèdent des façades organisées selon un schéma symétrique. Les seules habitations n'ayant pas appliqué ce principe de façon régulière sont les villas. Ceci s'explique notamment par leur apparition plus tardive qui correspond à une époque où l'architecture entame une véritable révolution suite au développement de l'industrialisation et à l'apparition de nouveaux matériaux de construction.





Le rythme

Parmi les éléments forts, caractéristiques des bourgs de Sologne se trouvent les fameux ensembles constitués de 4, 5 ou 6 maisons ouvrières accolées, formant de longues façades rigoureusement tramées puisque composées d'un même module répété. La régularité du rythme ainsi créé apporte aux bourgs solognots une ambiance tout à fait particulière et constitue même ce qu'on pourrait appeler des ensembles remarquables par l'impact qu'ils peuvent avoir sur l'espace public.

L'implantation sur la parcelle

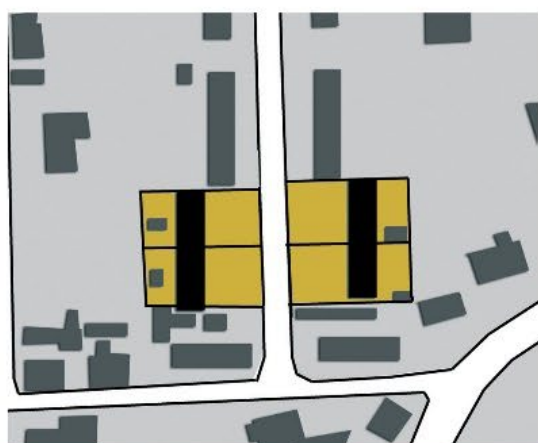
Le bâti de centre bourg

Les bâtiments de centre bourg (qu'ils soient à un ou plusieurs niveaux) sont implantés à l'alignement des rues. Les façades sur rue sont quasi-exclusivement des murs gouttereaux. Ces bâtiments sont accolés les uns aux autres par leurs pignons, créant ainsi un front continu de chaque côté des rues. Dans cette configuration, les espaces privés sont retirés en arrière-plan.



Le bâti ouvrier ou agricole

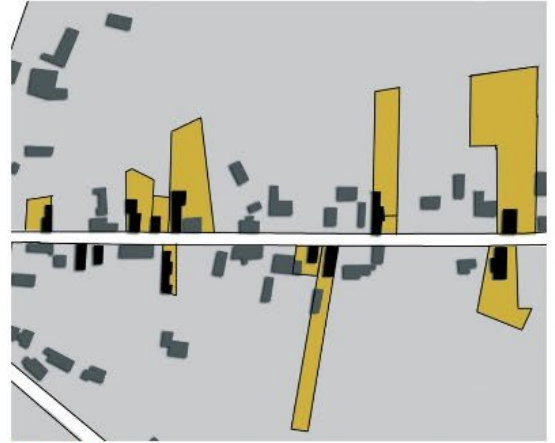
Ces bâtiments sont généralement implantés aux portes des bourgs. Une courrette fermée par une clôture sépare les volumes principaux de la voirie. Cette courrette, plus ou moins profonde (env. 2 à 10 m), est généralement bordée d'annexes (appentis, rangement...) car, bien que de petite taille, il s'agit d'un espace à vocation agricole.





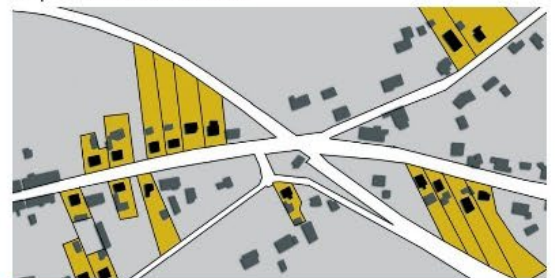
Le bâti avec pignon sur rue

Il s'agit souvent d'anciens bâtiments en pans de bois entièrement ou partiellement reconstruits. Habitations isolées ou annexes de ferme, ces constructions implantées perpendiculairement aux voies sont rares. Elles se raccordent néanmoins parfaitement aux alignements structurant les centres bourgs.



Les villas

Les villas sont, sauf de rares exceptions, toujours implantées en retrait de la voirie. Elles rattrapent l'alignement des rues par leurs murs de clôture. Entre celui-ci et l'habitation, une courette d'environ 5 à 10 m de profondeur tient lieu d'espace d'agrément. La partie privative (jardin ou verger) se trouve à l'arrière, tout comme les vergers et les pâtures se trouvent à l'arrière des bâtiments à usage agricole. Contrairement aux catégories de bâti citées précédemment, la villa n'est pas accolée aux limites séparatives de la parcelle. Cette distinction s'explique notamment par le fait que ces constructions sont apparues assez tardivement par rapport aux catégories précédentes et qu'entre temps, la progression de la notion de propriété privée ainsi que l'arrivée de la voiture dans les foyers français les plus aisés ont amené à penser la parcelle autrement.



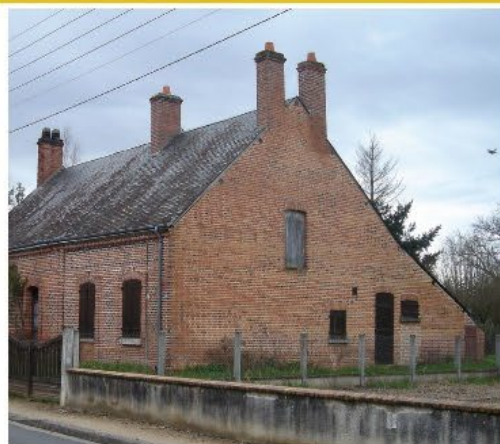
Les annexes

Les appentis

Ce sont des annexes de petite taille, couvertes d'une toiture à un seul pan et accolées à une construction principale sur un pignon ou le long d'une façade.

Les appentis accolés en pignon étaient jadis destinés à loger le matériel divers, de petits animaux ou leur nourriture (grains...) tandis que les appentis implantés le long de l'habitation sont généralement plus grands que les premiers et avaient un rôle plus varié. Ils pouvaient tout à la fois servir de rangement accessible depuis l'extérieur, mais aussi tenir lieu de pièce supplémentaire à usage spécifique (laiterie, garde-manger...).

Quel que soit leur emplacement (en pignon ou en façade), ces appentis se fondent complètement dans les bâtiments d'habitation puisqu'ils sont conçus avec un même vocabulaire. Les matériaux employés sont identiques en maçonnerie et en toiture, les percements ont des encadrements similaires et une seule et même couleur est appliquée sur les menuiseries. Cette forte homogénéité entre le volume majeur et ses « ajouts » estompe le côté « verrue » de ces derniers et renforce la qualité de l'ensemble, même dans les cas où les volumes sont quelque peu compliqués.





Les ailes latérales

Les annexes latérales sont généralement couvertes avec des toits à deux pans, l'inclinaison de leur toiture étant, la plupart du temps, parallèle à la toiture de la construction principale (habitation, étable ou grange). Comme les appentis, ces annexes sont traitées avec le même vocabulaire et les mêmes matériaux que les constructions principales. Elles peuvent être totalement fermées ou posséder une partie préau (stockage du bois ou protection d'une porte d'entrée).



Autres annexes

Elles se déclinent selon trois configurations :

- Les ailes perpendiculaires reliées au bâtiment principal (habitation).
- Les bâtiments indépendants, longeant une limite séparative.
- Les annexes arrières, parallèles au bâtiment principal. Ces dernières sont récurrentes sur les parcelles occupées par du bâti ouvrier.

Leur taille varie en fonction des usages qui leur étaient attribués. Là encore, leur toiture et leur traitement reprennent les caractéristiques de la partie habitation (maçonnerie, toiture en petites tuiles avec pente entre 40 et 45°...).

Lorsqu'elles n'étaient pas destinées à abriter des animaux ou des denrées fragiles (aliments...), ces annexes pouvaient être très sommaires, dotées d'une ossature d'un bardage en bois assez rudimentaires.



Les extensions et agrandissements

Au XIX^e siècle, de nombreuses habitations ont été agrandies par des volumes annexes situés en arrière ou en pignon. Parfois, le style architectural d'accompagnement prédomine avec la reprise, la plus fidèle possible, des pentes de toit, des matériaux et des ouvertures d'origine. Mais de nombreuses extensions sont en rupture de style avec l'architecture des bâtiments d'origine soit pour répondre à des contraintes techniques soit, par souhait de marquer une certaine modernité (tendance). Cette démarcation se faisait essentiellement par une rupture au niveau des volumes et notamment par l'emploi de toitures-terrasses. Il était également assez fréquent que ces extensions se distinguent de la construction d'origine par les proportions des baies (souvent plus larges). En revanche, on assurait une continuité par la reprise des matériaux d'origine et par la continuité des éléments de modénature (bandeaux, corniches, chaînages en pierre, soubassements ...).

Les extensions « fondues » dans les bâtiments d'origine

Dans tous les cas, la construction d'une extension la plus respectueuse possible du bâtiment d'origine, qu'il s'agisse d'une construction simple et modeste ou d'une construction plus complexe et fastueuse, nécessite de prendre le temps de comprendre l'architecture du bâtiment sur lequel on intervient.

Il s'agit dès lors de comprendre les grandes caractéristiques de ce bâti (ses matériaux, la composition de ses façades, la simplicité ou la complexité de ses volumes...) et d'identifier les détails qui constituent la particularité et la richesse de ce bâtiment.

La qualité des extensions tient en grande partie à l'association des matériaux et au respect de l'identité du bâti sur lequel on intervient.

Si les matériaux et la modénature d'une construction sont impossibles à reproduire en raison de la complexité de l'ouvrage ou faute de matériaux identiques, il est préférable d'opter pour des matériaux et un vocabulaire tout autre, en marquant bien le fait qu'il s'agit d'une extension, notamment en créant des décrochés et en envisageant des volumes très différents de ceux du bâtiment d'origine.





Les extensions qui se « démarquent »



Les extensions du XXI^e siècle



Les extensions du XXI^e siècle

Aujourd'hui

La question de l'extension se pose dans les mêmes termes ; soit en cherchant à fondre l'extension dans le bâtiment existant en reprenant les pentes, les matériaux et les ouvertures d'origine, soit en créant des volumes en rupture avec l'habitation principale. Cette seconde solution offre plus de possibilités tant au niveau des matériaux qu'au niveau des volumes. On peut ainsi exploiter les avantages des techniques constructives contemporaines (exemple : isolation par l'extérieur) et mettre en oeuvre des volumes et des baies aux proportions variées, en adéquation avec les besoins et les contraintes du site (tout ceci, sous réserve de respecter les prescriptions des documents d'urbanisme propres à chaque commune).

Les clôtures et portails

Les clôtures et les portails sont des éléments d'architecture à part entière. Ils constituent la vitrine sur rue d'une habitation. Aussi, si on prend le temps d'observer les clôtures et portails mis en œuvre au cours des XIX^e et XX^e siècles, on s'aperçoit d'une part, de la richesse apportée par leur variété et, d'autre part, de leur adéquation avec les constructions qu'ils soulignent.

Chaque style de construction et chaque typologie possède une clôture et un portail en harmonie avec son architecture. C'est cette adéquation qui renforce le caractère des habitations solognotes aussi modestes soient-elles.



Portails spécifiques

Les bâtiments implantés en limite de voie publique et accolés les uns aux autres constituent une barrière continue entre la rue et les terrains privés. Dans cette typologie d'habitat de centre bourg, surtout pour les logements les plus modestes, il n'est pas envisageable de libérer des bandes de terrain simplement pour desservir l'arrière de chaque logement. La solution envisagée est donc d'intégrer au sein des façades (au même titre qu'une porte d'entrée ou une fenêtre), un passage de largeur suffisante pour que les charrettes et autres gros véhicules puissent atteindre les annexes, cours, jardins, vergers ou pâtures situés à l'arrière de ces fronts bâtis. Ces passages sont régulièrement fermés par des portes cochères de même facture que les menuiseries des habitations qui les encadrent.





Les portails

Les différentes typologies d'habitations développées aux cours des XIX^e et XX^e siècles, sont devancées par des clôtures et portails qui reprennent et soulignent les proportions, les formes et les matériaux mis en œuvre dans les constructions principales. Cette cohésion entre le bâti et ses clôtures et portails s'est toujours faite de façon évidente : on appliquait pour l'un comme pour l'autre le savoir-faire acquis. Ainsi, les maisons « blocs » à étage sont généralement devancées de portails relativement hauts (env. 2m), faisant l'objet d'un travail de ferronnerie ou de menuiserie assez sobre. Les maisons ouvrières, les locatures et petites fermes sont dotées, quant à elles, de portails généralement plus bas (env. 1m) et encore plus sobres, souvent composés de simples barreaudages droits, en bois ou en métal. Les portails les plus travaillés sont sans nul doute ceux qui marquent l'accès des villas et des demeures bourgeoises conçues entre les années 1900 et 1930. Dotés de courbes élégantes et de motifs végétaux, ces portails, tout comme les habitations qu'ils devancent, sont marqués des influences de l'art nouveau, mouvement artistique fort, répandu sur l'ensemble du territoire français (et même au-delà), au début du XX^e siècle.

Totalement étranger à l'architecture vernaculaire de Sologne, ce vocabulaire ne peut donc être utilisé que dans un contexte particulier.

Le bois est un matériau privilégié dans les portails des maisons les plus anciennes. Il a commencé à être remplacé par le métal à partir de la fin du XIX^e siècle, ce dernier offrant l'avantage de pouvoir être travaillé plus soûplement et d'aboutir à des ouvrages plus sophistiqués.

Les portails en bois varient en fonction de la richesse de la propriété à laquelle ils donnent accès. Ainsi, les maisons rurales et modestes ont des portails en bois à claire voie très rudimentaires et de faible hauteur. En revanche, les habitations de bourg plus fastueuses ont des portails assez hauts, souvent pleins et agrémentés de quelques moulures ou courbes sobres. Entre ces deux exemples extrêmes, on peut trouver toute une gamme de variantes.

Les murs pleins

Les murs pleins peuvent être en moellons ou en briques. Initialement ces murets étaient enduits sur toute leur hauteur. Seuls les chaperons en briques étaient laissés apparents. La hauteur de ces murs varie en fonction de la taille et de la richesse des propriétés qu'ils clôturent.

Ainsi, les grandes demeures bourgeoises et les petits châteaux situés aux portes des bourgs ou isolés en campagne, sont ceinturés par des murs très hauts et particulièrement longs puisqu'ils englobent aussi bien le bâti que le parc attenant. Cette continuité permettait à la fois de marquer les limites de la propriété privée et de protéger du regard et des intrusions tant les abords de l'habitations (terrasses, dépendances...) que les espaces de promenade des occupants.

Ce type de mur a également été fréquemment utilisé pour clore les cours de ferme. Dans ce dernier cas, la hauteur et le traitement de ces murs sont variables. Ainsi, les fermes les plus importantes ont des murs relativement hauts et travaillés (présence de piliers encadrant le portail...) tandis que les murs fermant les cours avant des petites fermes sont bas et dénués de toute décoration (en adéquation avec le caractère du bâti).

Les murs pleins se retrouvent aussi dans les centres bourgs. Là encore, sous une forme très modeste ou sous une forme plus élaborée, en fonction de la propriété qu'ils étaient destinés à clore.





Les murs bahuts

Les murs bahut sont des murs relativement bas, surmontés d'une grille, de lattes de bois ou d'un grillage. La partie basse peut être en maçonnerie de moellons ou de briques, selon le vocabulaire et les matériaux employés dans la construction qu'ils devancent. La brique est toutefois récurrente dans les poteaux et les chaperons de murs.

Les clôtures végétales

Les clôtures entièrement végétales ne sont présentes que dans les périphéries de bourgs et dans les zones plus retirées.

Leurs compositions variaient en fonction des localités mais aussi en fonction de l'implantation du bâti. Ainsi, la limite avec la voie publique pouvait prendre la forme de simples haies basses (charmilles ou autres essences à petit feuillage se prêtant bien à la taille) ou de haies basses doublées de quelques arbres (souvent arbres fruitiers) assurant une barrière visuelle plus haute.

De par leur composition et leur évolution physique au gré des saisons, ces clôtures avaient pour avantage de se fondre parfaitement dans le paysage naturel et de créer une transition douce entre les territoires agricoles (bocages) qui s'ouvraient aux portes des bourgs et les centres de bourgs où le minéral dominait. Le caractère champêtre de ces haies était accentué par les accotements herbeux qui les séparaient de la route.

Annexe 5, Délibération 2021-56 valorisation du centre-ville : instauration de l'obligation de ravalement et d'un dispositif d'accompagnement

VILLE DE SALBRIS



COMMUNE DE SALBRIS

DEPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER
ARRONDISSEMENT ROMORANTIN-LANTHENAY
CANTON LA SOLOGNE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 8 AVRIL 2021

L'an deux mille vingt-et-un, le huit avril, à 18h00, le Conseil municipal s'est réuni en session ordinaire, à la salle des fêtes Georges Vilpoux, par dérogation spéciale au lieu habituel de ses délibérations, après convocation légale adressée le premier avril deux mille vingt-et-un, sous la présidence de Monsieur Alexandre AVRIL, Maire.

Nombre de membres en exercice : 29
Nombre de membres présents : 27
VOIE: 27
Pour: 27
Abstention : 0
Contre: 0
Adopté à l'unanimité

Secrétaire de Séance :
Monsieur Daniel RUZÉ

Étaient présents : 26

M AVRIL, Maire, Mme COUVAUD, M JOUSSET, Mme GUYADER, M BENITO, Mme LUNEAU, M CHIENEL, Mme VIGNEUILLE, Adjoint au Maire, Mme DESPONT, M DALLANÇON, Mme CHAPERON, Mme MULLER, Mme LANOIX, M RUZÉ, M PINUKOT, Mme GILLET, Mme HEDAL, Mme TEIXEIRA, M. ANDRÉ, M MIANNEY (arrivé à 18h52), M CHICAULT, M SAUVAGET, M LATHO, Mme FUCHS, Mme BAHAIN, Mme SIVATEL, conseillers municipaux

Absents avec pouvoir : 1

M CHOLLET, pouvoir à M RUZÉ

Absents sans pouvoir : 2

M FAICOTET,

Mme CHENNEBAULT

2021-56 VALORISATION DU CENTRE-VILLE: INSTAURATION DE L'OBLIGATION DE RAVALEMENT ET D'UN DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT

Monsieur le Maire indique que, face à l'absence de stratégie patrimoniale sur le centre-ville de Salbris et à la fermeture successive de locaux commerciaux, nous constatons qu'un grand nombre de façades sont en mauvais état, nuisent à l'image du centre-ville et nécessitent des travaux de rénovation. L'objectif général de la mesure est d'assurer la qualité des ravalements et de conserver un tissu urbain et un patrimoine caractéristiques de notre ville.

Fort de ce constat, Monsieur le Maire propose que la Ville de Salbris s'inscrive dans une démarche plus volontariste et ainsi, conformément au Code de la Construction et de l'habitation (chapitre II - Articles L.132-1 à 5, L.152-1 et R.132-1), il est proposé de mettre œuvre d'une première campagne de ravalement obligatoire des façades.

Le périmètre proposé est le suivant :

- a) L'avenue d'Orléans et boulevard de la République, de l'angle de l'avenue d'Orléans et la rue de l'abreuvoir au nord, jusqu'au à l'EHPAD des Coinces, boulevard de la République, au sud ;
- b) La rue du général Giraud;
- c) La place de Lattre de Tassigny.

Toutefois, conscient des efforts demandés et afin d'accompagner les propriétaires concernés, un règlement de soutien financier préalable de la mesure de ravalement obligatoire est proposé. Celui-ci permet, durant une période de 48 mois à compter de la notification aux propriétaires, de leur attribuer une subvention.

L'objectif général est d'assurer la qualité des ravalements, de conserver un tissu urbain et un patrimoine caractéristiques de notre ville et de répondre aux enjeux de réduction de l'empreinte carbone. Passé ce délai, ils seront soumis à la procédure de ravalement obligatoire.

L'aide ne porte que sur les façades des constructions visibles depuis la rue et les travaux devront être réalisés par un professionnel. Les travaux devront conduire, conformément au décret tertiaire de la loi « Énergie Climat », à ce que les logements concernés fassent l'objet d'une rénovation énergétique suffisante afin qu'ils soient classés à minima en classe E dans le DPE.

Envoyé en préfecture le 21/04/2021

Reçu en préfecture le 21/04/2021

Affiché le

SLO

D : 041-214102329-20210408-DELIB2021_56-DE

Les demandeurs éligibles aux aides sont :

- les personnes physiques ou morales occupant le bâtiment dont elles sont propriétaires, usufruitières ou propriétaires indivis ;
- les copropriétaires représentés par un syndic ou un représentant mandaté par les copropriétaires ;
- les locataires réalisant les travaux en lieu et place du propriétaire, avec accord écrit de ce dernier.

Les biens éligibles sont :

- les immeubles et maisons construits depuis plus de 20 ans.
Pour ces immeubles et maisons, sont prises en compte les façades et pignons situés en bordure du domaine public ou visibles depuis ce dernier (pour les façades partiellement visibles, le % de visibilité, défini par rapport à la façade, permet de mesurer la part des travaux pris en compte pour le calcul des aides).
- les immeubles et maisons hébergeant des professions libérales, des activités commerciales ou artisanales.

Sont inéligibles aux aides :

- tout bâtiment en non-conformité avec les normes minimales d'habitabilité ou avec le règlement sanitaire départemental;
- les bâtiments occupés par des agences bancaires, assurances ou des services publics.

Les travaux éligibles sont:

- le nettoyage et le ravalement (enduit, peinture ou badigeon) des façades visibles de la voie publique.
La priorité sera donnée, pour les bâtiments ayant les caractéristiques architecturales solognotes (bâches et pans de bois) mais recouverts par un crépi ou un enduit, à une restauration à l'origine par enlèvement du crépi ou de l'enduit.
Pour les autres bâtiments, il est demandé en priorité le ravalement et la réparation dans l'esprit solognot afin de créer une unité de style.
- le nettoyage et ravalement des murs de clôture en pierre, enduits ou briques, visibles de la voie publique ;
- le rejointoiement des façades originellement en pierre nue ou brique;
- le nettoyage, peinture et réfection des garde-corps et des balcons ;
- le nettoyage, la peinture et la réfection des menuiseries et huisseries ;
- la réfection et reprise des éléments de modénature (bandeaux, corniches et tout élément architectural remarquable) ;
- la réfection des éléments de zinguerie associés à la façade (gouttières, descentes d'eaux pluviales, dauphins, etc.) ;
- la peinture des dessous de toit apparents et lucarnes ;
- le déplacement et/ou suppression de coffrets de branchement et d'arrivées de lignes ;
- la modification d'usage accompagnée du traitement de toute la façade concernée;
- le traitement obligatoire des deux façades visibles du domaine public pour les bâtiments d'angle ;
- le traitement obligatoire des retours de façades visibles du domaine public pour les bâtiments concernés ;
- *nota bene* : l'obtention d'aides impose la réparation des gouttières et chéneaux en mauvais état, qui sont donc à prendre en compte dans les travaux.

Sont inéligibles aux aides :

- le décapage de façade réalisé dans le but de mettre la pierre à nu uniquement (sauf retour à l'état originel validé par le Service Instructeur) ;
- le ravalement partiel;
- les reprises partielles de façade suite au percement de nouvelles baies ;
- les bardages ;
- l'installation de velux et de volets roulants ;
- la réfection des toitures ;
- *nota bene* : sont aussi inéligibles les régularisations a posteriori de travaux n'ayant pas fait l'objet d'une demande d'aide au ravalement de façade AVANT la réalisation des travaux.

Exécution des travaux :

Avant tout commencement de travaux, le demandeur devra être en possession de l'autorisation d'urbanisme (arrêté de non-opposition à la déclaration préalable) et de la notification d'accord de principe de l'attribution d'aides de la Mairie.

Envoyé en préfecture le 21/04/2021
Reçu en préfecture le 21/04/2021
Affiché le 
ID: 041-214102329-20210408-DELIB2021_56-DE

Le délai de réalisation des travaux est fixé à 12 mois, le décompte du délai court à partir de la date de notification du courrier d'accord de principe de l'attribution d'aide envoyée par la Mairie au demandeur.

Un délai supplémentaire peut exceptionnellement être accordé, sur demande écrite du demandeur, si le retard est dû à des travaux de voirie ou à tout autre raison technique indépendante du demandeur.

Le demandeur devra, pour obtenir la subvention :

- déposer une Déclaration Préalable avant la réalisation des travaux,
- le pétitionnaire devra adresser à Monsieur le Maire une demande écrite sollicitant l'attribution d'une subvention, accompagnée du projet précis de rénovation de façade ;
- le Conseil municipal délibèrera sur l'attribution de la subvention avant émission du mandat pour versement, sur présentation de la facture des travaux acquittée (avec R.I.B.).

Montant de l'aide financière :

Deux catégories de tarifs seront appliquées :

1. L'un pour les travaux simples type peinture ou pose d'enduits, à 8 €/m².

Dans ce cas le plafond de versement est établi à 1 000 €, pour une demande faite dans entre 2021 et 2023. Elle sera portée à 700 € à partir de 2023. Cette aide ne sera apportée que si cette solution est la seule pouvant être validée du fait de la nature des murs.

2. L'autre pour les méthodes traditionnelles (chaux, reconstitution de façade de style solognot avec des matériaux traditionnels et locaux), à 50 € le m².

Dans ce cas, le plafond de versement est établi à 3 500 € pour une demande faite entre 2021 et 2023. Elle sera portée à 2 450 € à partir de 2023, jusqu'à 2026.

Pour les immeubles ayant une façade commerciale qui fera l'objet d'un projet rénovation de devanture en même temps, la subvention pourra être bonifiée d'un montant forfaitaire de 1 000 € aux conditions suivantes :

- a. Devanture « en feuillure »

Ce dispositif sera à mettre en œuvre dans deux cas :

- le rez-de-chaussée comporte des percements traditionnels homogènes avec ceux de la façade concernée ;
- le rez-de-chaussée a été altéré par un traitement sans relation avec l'ensemble de la façade. La devanture s'inscrit dans l'emprise des percements existants. Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. La façade du bâtiment reste lisible sans être trop altérée. Il est néanmoins envisageable de modifier les ouvertures ; par exemple, s'il s'agit de regrouper deux percements ou d'abaisser une hauteur d'allège. L'ensemble, rez-de-chaussée et étages, devra rester cohérent. Dans les cas de changement d'ouvertures, les éléments de structures et de maçonneries seront les mêmes qu'aux étages. Il sera privilégié de retrouver lors des travaux de rénovation, des ouvertures d'origine, aujourd'hui masquées.

- b. Devanture « en applique »

Ce dispositif sera à mettre en œuvre dans deux cas :

- le rez-de-chaussée comporte déjà ce principe de devanture et celui-ci est cohérent avec la façade de l'immeuble ;
- le gros œuvre n'a pas été réalisé à l'origine pour être visible. Cette devanture, sous forme d'habillage, sera en saillie par rapport à la façade. Cet ensemble menuisé sera composé de parties verticales et horizontales, traité en une seule teinte ou plusieurs en harmonie. L'utilisation d'un vitrage feuilleté est recommandée afin d'éviter grille et rideau métallique toujours difficile à intégrer en façade. Si des éléments structurant la façade, tels que chaîne d'angle, chaîne mitoyenne ou bandeau existent, il sera préférable de les laisser visibles.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal à l'unanimité des membres présents et représentés décide :

- **D'INSTAURER** le ravalement obligatoire sur le périmètre proposé,
- **DE VALIDER** le projet de règlement de financement des subventions et les critères de cadrage des travaux et aides,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous documents nécessaires à l'instruction de ce dossier et des demandes qui en découleront.

Fait et délibéré en séance les, jour, mois et an sus-indiqués,

Et ont signé au registre les membres présents,

Pour copie certifiée conforme.

Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exact de cet acte transmis au représentant de l'Etat le . 21/04/2021
Publié au motif le . 21/04/2021

- Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification ou publication. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>

Le Maire,

Alexandre AVRIL



Envoyé en préfecture le 21/04/2021

Reçu en préfecture le 21/04/2021

Affiché le

ID : 041-214102329-20210408-DELIB2021_56-DE

Annexe 6, Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la Région Centre-Val de Loire

[Voir en annexe au dossier de PLU](#)

Annexe 7, arrêté préfectoral 2010-75-20 fixant les seuils de surface des massifs forestiers au-delà desquels les particuliers sont tenus de solliciter une autorisation de défricher leurs bois

PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
SERVICE EAUX ET BIODIVERSITÉ

Affaire suivie par : Gaëlle DORDAIN
:if 02.54.90.96.45
:::gael.le.dordain@loir-et-cher.gouv.fr

ARRÊTÉ N° 2010 **FS_Q0**

fixant les seuils de surface des massifs forestiers au-delà desquels les particuliers sont tenus de solliciter une autorisation de défricher leurs bois

Le préfet de Loir-et-Cher,

VU les articles L 311-1 et L 311-2 du code forestier ;
VU l'arrêté n° 04-0495 du 9 février 2004 fixant les seuils de surfaces des massifs forestiers au-delà desquels les particuliers sont tenus de solliciter une autorisation de défricher leurs bois ;
VU l'avis du directeur départemental des territoires en date du 1^{er} mars 2010 ;
CONSIDÉRANT le faible taux de boisement en région agricole « Beauce » ;
Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de Loir et Cher,

ARRÊTÉ

Article 1^{er}: Aucun particulier (personne physique ou personne morale de droit privé), ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation préfectorale auprès de la direction départementale des territoires, lorsque ces bois font partie d'un massif forestier dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse les seuils suivants :

- 0,5 ha dans la région agricole "Beauce",
- 4 ha dans le reste du département.

Article 2: Les seuils de surface prévus à l'article précédent s'appliquent aussi dans les parcs et jardins clos attenants à une habitation principale dans le cadre des opérations d'aménagement ou d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme.

Article 3: L'arrêté n° 04-0495 du 9 février 2004 est abrogé.

Article 4 : Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des territoires, sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Blois, le 3 MARS 2010

Le préfet,



Philippe GALLI