

SOMMAIRE

Chapitre 1 – DISPOSITIONS GENERALES	page 2
---	--------

Chapitre 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES	page 13
---	---------

- Zone urbaine (U) page 14
- Zone à urbaniser (AU)..... page 28
- Zone agricole (A)..... page 36
- Zone naturelle (N)..... page 42

Chapitre 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Définitions

Code de l'Urbanisme

Référence Article R123-10

● Coefficient d'occupation du sol (COS)

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. »

Exemple :

Sur un terrain de 1 000 m², dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,04 on peut construire jusqu'à 1 000 m² x 0,04 = 40 m² SHON.

● Coefficient d'emprise au sol (CES)

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une servitude de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.

Référence Article R 112-2

● Surface hors œuvre brute (SHOB)

La **SHOB** ou des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, auxquelles s'ajoutent l'épaisseur des murs et des cloisons.

- y compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses ;
- non compris les éléments ne constituant pas de surface de plancher, comme les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).

● Surface hors d'œuvre nette (SHON)

De la surface hors œuvre brute (SHOB), il convient de faire les déductions suivantes pour connaître la SHON :

- surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (notamment hauteur sous plafond ou sous toiture inférieure à 1,80 m),
- surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez de chaussée,
- surfaces affectées à l'usage de cave dès lors qu'il n'y a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que celles destinées à l'aération,
- surfaces des bâtiments ou parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage),
- surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole,
- surface égale à 5% de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux),
- déduction spécifique aux opérations de réfection des immeubles d'habitation dans la limite de 5 m² par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène.
- déduction d'une surface forfaitaire de 5m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Il existe une certaine jurisprudence relative à la notion de locaux aménageables ou non notamment en ce qui concerne les caves. A ce sujet, un arrêt du 18 mai 2004 rendu par la cour administrative d'appel de Paris a tranché. Cet arrêt a motivé une réponse ministérielle ainsi qu'une réponse parue au bulletin officiel du droit de l'urbanisme de mai 2005. Ces réponses indiquent clairement que les critères de consistance et d'affectation des locaux ne doivent pas être confondus.

Conclusion : la surface affectée à la cave est bien à déduire de la SHOB dès lors qu'elle est dépourvue d'ouvertures sur l'extérieur autres que celles nécessaires à son aération.

La SHON doit être inférieure ou égale à la superficie du terrain multipliée par le coefficient d'occupation des sols (COS).

Article 1.1 – Champ d'application territorial du plan

Article 1.1.1 Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Chaumont sur Tharonne.

Article 1.1.2 Dispositions définies par le règlement

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes (Article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme) :

- **Article 1** Les occupations ou utilisations du sol interdites ;
- **Article 2** Les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- **Article 3** Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- **Article 4** Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- **Article 5** La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- **Article 6** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- **Article 7** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- **Article 8** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- **Article 9** Emprise au sol ;
- **Article 10** La hauteur maximale des constructions ;
- **Article 11** L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R. 123-11;
- **Article 12** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- **Article 13** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations, d'espaces boisés classés ;
- **Article 14** Coefficient d'occupation du sol (COS).

Article 1.2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 1.2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme.

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune les prescriptions définies par ce code dans les articles suivants :

● Article R. 111.2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique ;

● Article R 111.3.2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

● Article R 111.4 : 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 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 également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles 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 :

a/ à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b/ à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier 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.

● Article R 111.14 : En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements, des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industrielles, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

- a/ La réalisation par le constructeur des travaux de viabilité : voirie, distribution d'eau, évacuation des eaux, éclairage, réalisation d'aires de stationnement, espaces libres ou de plantations,
- b/ La contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution des travaux, d'apport de terrains ou de participation financière,
- c/ La construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés,
- d/ La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

● Article R. 111.14.2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1° de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs destinations ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

● Article R. 111.15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions iraient à l'encontre d'actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme telles qu'elles résultent des directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale telles que définies dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

● Article R. 111.21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

Article 1.2.2 Servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur le Plan des servitudes annexé au dossier du P.L.U.

La servitude de passage de 6 mètres le long des cours d'eau situés sur la commune (article L.215.19 du Code de l'Environnement) devra être respectée dans toutes les zones non bâties, y compris les zones urbanisables.

Les alignements anciens des RD 35 et RD 922 sont supprimés.

Article 1.2.3 Lotissements déjà approuvés

Dans les lotissements de plus de 10 ans, dont le règlement spécifique est devenu caduque, seul s'applique le règlement du présent P.L.U. .

Article 1.3 - Division du territoire en zones

Article 1.3.1 Zonage et secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme de Chaumont sur Tharonne est divisé en zones et secteurs tels que définis par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain et l'article R.123-4 du Code de l'urbanisme :

- Article R 123-5 : Les zones urbaines sont dites **zones U**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Article R 123-6 : Les zones à urbaniser sont dites **zones AU**

→ Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Trois zones à urbaniser sont à considérer :

→ La zone I AU (les Bordes),

→ La zone II AU,

→ La zone III AU (destinée à implanter un établissement de type maison de soin médicalisée et/ou de retraite).

- Article R 123-7 : Les zones agricoles sont dites **zones A**

→ Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

→ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le classement en zone agricole a pour objet de protéger les terrains d'une urbanisation et de constructions, qui gêneraient ou rendraient impossible leur exploitation. Ils sont donc par définition inconstructibles.

La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres est la zone A.

- Article R 123-8 : Les zones naturelles et forestières sont dites **zones N**

→ Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

b) de l'existence d'une exploitation forestière,

c) de leur caractère d'espaces naturels.

→ En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-1(13°) et L. 123-4.

- ➔ Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles ou forestières sont exclus des secteurs d'accueil des constructions.
- ➔ En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres sont les zones N.

Article 1.3.2 Les documents graphiques du règlement. (Article R 123-10)

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

- Les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

- ➔ Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 : peuvent être classés « les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations », « ce classement peut s'appliquer ...à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ».
- ➔ 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 emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,
- ➔ Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- ➔ Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- ➔ Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation;

- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, 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 (article L. 123-1 7°, art. R. 123-11 h).
- Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.123-9.
- Article R 123-12 : Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :
 - Dans les zones U
 - a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application de l'article L. 123-1 ;
 - b) Les secteurs délimités en application du « a » de l'article L. 123-2 de la loi SRU en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée;
 - c) Les emplacements réservés en application du « b » de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes;
 - Dans les zones N

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4;
 - Dans les zones U et AU

Les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

Article 1.3.3. Les Annexes

- Les annexes indiquent les périmètres reportés à titre d'information sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu (Article R. 123-13) :
 - 1 - Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
 - 2 - Les zones d'aménagement concerté ;
 - 3 - Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi no 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
 - 4 - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé;
 - 5 - Les zones délimitées en application du « e » de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
 - 6 - Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi no 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

- 7 - Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 10, 20 et 30 de l'article L. 126-1 du code rural ;
- 8 - Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1^{er} du code minier ;
- 9 - Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier;
- 10 - Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable;
- 11 - Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10;
- 12 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9;
- 13 - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

● Les annexes comprennent à titre informatif également (Article R 123-14):

- 1 - Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier;
- 2 - La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.31 5-2-1 ;
- 3 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets;
- 4 - Le plan d'exposition au bruit des aéroports, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6;
- 5 - D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6 - Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L.581-14 du code de l'environnement;
- 7 - Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier;
- 8 - Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural.

Article 1.4 - Adaptations mineures

En application de l'Article L 123.1 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineure rendue nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1.5 - Travaux sur les immeubles bâtis dont les dispositions ne sont pas conforme au règlement

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des aménagements dont les dispositions sont conformes aux dites règles.

Article 1.6 – Ouvrages techniques d'utilité publique

Les dispositions d'urbanisme définies par le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

Article 1.7 – Bâtiments sinistrés

Au cas où les dispositions du présent règlement s'opposeraient à la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera néanmoins admise avec densité au plus égale à celle avant sinistre.

Article 1.8 – Préemption urbaine

Le droit de préemption de la commune, en application des articles L 211-11 et R 211-11, est utilisé pour l'**ensemble des zones urbanisées et à urbaniser** de la commune.

Son application est soumise aux conditions définies à l'article L 211-5.

Chapitre 2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2-1 ZONE URBAINE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Caractérisation de la zone

La zone U couvre l'ensemble des secteurs déjà bâtis, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir des constructions nouvelles. Persistent cependant, plusieurs secteurs à caractère plus rural, déjà partiellement bâtis dans ce périmètre où l'assainissement est non collectif.

Cette zone comprend des habitations anciennes, l'église (classée ISMH) et les places, qui l'entourent, des commerces, de l'hôtellerie et de la restauration, ainsi que des ateliers d'artisanat et toutes activités compatibles avec l'habitat, dont elles forment le complément naturel. Cependant, ces activités ne doivent pas être de nature à créer des nuisances importantes ou être susceptibles de classement au titre de la protection de l'environnement et de la protection civile.

Toutes nouvelles constructions, extensions, rénovations, ou modifications extérieures des bâtiments situés dans un rayon de 500 mètres autour, soit du Château de La Motte soit de l'église sont intégralement soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il importe de respecter les orientations d'aménagement (cahier 1).

En outre, certains jardins et arbres remarquables sont protégés pour sauvegarder les vues et perspectives sur l'église et la partie ancienne du village.

La définition de ces zones prend en considération les risques d'instabilité des sols à l'emplacement des anciennes fortifications.

Concernant le phénomène des risques dus aux sols argileux, il est recommandé de faire une étude géotechnique, afin d'adapter les fondations des bâtis à construire ainsi que les aménagements extérieurs (plantation, etc.).

La zone U comprend **quatre zones distinctes** définies par le plan local d'urbanisme, composée des secteurs **Ua**, **Ub**, **Uc** et **Ud**, lui-même divisé en trois sous-secteurs **Ud1**, **Ud2**, **Ud3**, et des secteurs urbains à protéger **Uap**, **Ubp**, **Udp**. Un secteur **Ut** correspond à l'équipement touristique « Center- Parcs / Pierre et Vacances ».

● Le centre historique - Ua -

Cette zone correspond à une partie bâtie, avec une densité élevée d'habitations, qui délimite le centre bourg ancien.

Elle comprend un secteur **Uap** : secteur urbain avec éléments de paysage à protéger dans la vocation actuelle de jardin d'agrément ou potagers, de cours, d'espaces dégagés ou arborés. Ce secteur est à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L123.1 7° alinéa du code de l'urbanisme.

● Le centre ancien étendu - Ub et Uc -

Le Centre historique est entouré par une première ceinture, définie par une zone Ub au Nord et à l'Ouest et par une zone Uc au Sud et à l'Est. Deux ensembles sont distingués :

- **Ub** est une zone de faible concentration du bâti, où la densification doit être limitée compte tenu de sites paysagers particuliers, composants essentiels du patrimoine ancien, et d'impératifs de conservation des vues sur les bâtiments historiques (Château de la Motte, église). Elle comprend un secteur **Ubp** : secteur urbain avec éléments de paysage à protéger dans leur vocation actuelle de jardin d'agrément ou potagers, de cours, d'espaces dégagés ou arborés. Ce secteur est à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L123.1 7° alinéa du code de l'urbanisme.
- **Uc**, est une zone de densité moyenne, où le parcellaire permet une densification respectueuse du caractère bâti existant.

● La périphérie résidentielle - Ud1, Ud2, Ud3 -

Elle constitue une seconde ceinture plus éloignée du Centre historique. Elle est composée des secteurs Ud1 (Est, Sud, Ouest), Ud2 (Nord, Nord-Est), et Ud3 (Nord-Est).

- **Ud1**, présente un bâti majoritairement constitué de maisons individuelles (hors lotissements) sur un parcellaire de plus grande dimension comparativement à la zone Ua. Ce secteur est en assainissement collectif. Il intègre les équipements sportifs et de loisirs, terrains de sports. Il comprend un sous-secteur **Udp** : secteur urbain avec éléments de paysage à protéger dans leur vocation actuelle de jardin d'agrément ou potagers, de cours, d'espaces dégagés ou arborés. Ce secteur est à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L123.1 7° alinéa du code de l'urbanisme.
- **Ud2**, est composé d'un bâti dispersé et en assainissement non collectif. Afin de préserver le caractère existant et de respecter les normes des ouvrages d'épuration, une faible emprise au sol est à respecter.
- **Ud3**, correspond à un bâti dispersé mais en assainissement collectif. Ce secteur est attenant à Ud2, et par souci d'homogénéité (perspective, vues, ...), il devra respecter une densité de construction identique au secteur Ud2.

● Le parc de loisirs – Ut -

La zone U comprend un secteur **Ut** à vocation d'activités et d'équipements touristiques collectifs, constitué par le domaine actuel de « Center Parcs », qui relève d'un règlement particulier défini par les articles U.1 et suivants.

Les installations et équipements, qui y sont créés et installés, doivent scrupuleusement respecter et préserver l'environnement naturel, et s'y intégrer sans générer la moindre nuisance.

Article U.1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions et extensions qui ne correspondent pas au caractère de la zone tel que défini en préambule, et notamment :

- **Article U.1.1** - Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone :
 - Soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic de véhicules induits par leur fonctionnement) ;
 - Soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- **Article U.1.2** - Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.
- **Article U.1.3** - Les caravanes isolées, au-delà de trois mois de stationnement.
- **Article U.1.4** - Les terrains de caravanning et les terrains de camping.
- **Article U.1.5** - Les carrières.
- **Article U.1.6** - Dans les secteurs Uap, Ubp et Udp : toutes les constructions autre que celles mentionnées à l'article U.2. Ces espaces ne peuvent être utilisés pour stockage de caravanes, de véhicules inutilisables en l'état, de ferrailles ou de déchets.
- **Article U.1.7** - Dans le secteur Ut sont interdites toutes les constructions autres que celles mentionnés à l'article U.2.3. et notamment :
 - Toute construction ou installation ne s'intégrant pas dans un projet d'ensemble
 - Toute construction, qui serait visible depuis l'extérieur du secteur par un homme, dont la taille est de 1,80 m ;
 - L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil de campeurs, de caravanes, mobil home... ;
 - Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 1 000 m².

Article U.2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

- **Article U.2.1** – Dans les secteurs protégés Uap, Ubp, Udp sont autorisées, dans le respect du cahier 1 des orientations d'aménagement:
 - Les constructions de fabriques, les garages, abris de jardin, les petites maisonnettes et portiques de jeux pour enfants sous réserve de préserver leur vocation actuelle de jardins d'agrément ou potagers, de cours, d'espaces dégagés ou arborés, le caractère naturel et paysagé ceinturant le centre ancien et entrées du bourg.

→ Les constructions et installations nouvelles, la modification ou l'extension de constructions ou installations ne peuvent être admises que si elles répondent aux conditions suivantes :

- Ne présenter aucun danger ni n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- Rester compatible dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures existantes sans remettre en cause leur capacité et leur fonctionnement, ni porter atteinte à la sécurité publique ;
- Respecter les différentes réglementations en vigueur et notamment celles relatives aux établissements classés, à l'hygiène publique et à l'assainissement ;
- La subdivision d'une parcelle en plus de deux lots doit faire l'objet d'une autorisation de lotissement ;
- La subdivision d'une parcelle recevant plusieurs constructions à usage d'habitation n'est admise que si chaque nouvelle parcelle résultant de la division répond aux conditions du règlement de la zone ;
- Les parcelles recevant d'éventuels dispositifs de traitement des eaux de ruissellement ne pourront en aucun cas être dissociées de celles d'où proviennent ces eaux.

● **Article U.2.2 – Dans le secteur Ut sont autorisés:**

- Les constructions à usage d'habitation, commercial, de services, d'ébergement touristique sous forme hôtelière ou parc hôtelier et de résidence de tourisme ;
- Les constructions et aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans le respect des normes définies par la zone ;
- Les affouillements et exhaussements liés aux aménagements de loisirs.

Tout projet d'aménagement doit :

- Comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et du secteur dans le respect des principes de cohérence et de continuité des équipements publics : voirie, réseaux divers, espaces publics, etc....
- Présenter des qualités architecturales et paysagères assurant sa bonne intégration dans le site naturel ou bâti.
- Préserver l'intégralité du milieu naturel sans possibilité de déboisement hors autorisation administrative.

En outre, toute occupation ou utilisation du sol doit :

- Être complètement invisible de l'extérieur de la zone par un homme, dont la taille est de 1m80 ;
- S'intégrer dans le projet d'aménagement susvisé et prévoir les équipements publics nécessaires (assainissement, réseaux collectifs...) à l'opération envisagée ;
- Ne présenter aucun danger, ni n'entraîner aucune nuisance visuelle ou sonore ou insalubrité pouvant causer des dommages ou des troubles aux personnes, aux biens, ou aux éléments naturels avoisinants ;
- Rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Article U.3 – Accès et voiries

● Article U.3.1 – Dans les secteurs Ua, Uap, Ub, Ubp, Uc, Ud, Udp

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ;
- Les débouchés sur une voie publique doivent être conçus de façon à ne créer ni gêne ni danger vis-à-vis de la circulation, notamment sur les RD 922, RD 48, RD 35, RD 123 en respect des consignes des services de l'Équipement ;
- Les entrées de parcelles situées en bordure des routes départementales, disposant de fossés pour l'écoulement des eaux de ruissellement, doivent faire l'objet d'un busage réglementaire en respect des consignes des services de l'Équipement ;
- Les voies de raccordement privées devront répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des ensembles projetés et permettre en toute occasion la circulation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de protection civile et d'éventuels véhicules d'intervention ;
- La collecte des ordures ménagères étant assurée sur le domaine public, les propriétaires devront prendre les mesures nécessaires pour déposer les déchets ménagers aux lieux et dates fixées par la commune de façon à ce que des dépôts intempestifs n'occasionnent aucune nuisance ou risque d'insalubrité.

● Article U.3.2 – dans le secteur Ut

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie (publique ou privée) répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant le passage aisé et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de ceux de la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc...
- L'accès unique au public et aux prestataires du parc résidentiel est situé sur la route de Lamotte-Beuvron à Chaumont-sur-Tharonne de manière à préserver la tranquillité du village de Chaumont-sur-Tharonne ;
- Les autres accès et notamment ceux situés route de Vouzon sont strictement limités aux usages de maintenance (assainissement) et de sécurité ;
- Les voies bordant le secteur seront dotées d'un écran visuel de manière à en assurer la bonne intégration dans le paysage.

Article U.4 – Dessertes des terrains par les réseaux

● Article U.4.1 Dans les secteurs Ua, Uap, Ub, Ubp, Uc, Ud, Udp

→ Adduction d'eau:

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement est à la charge du propriétaire, qui devra en assurer l'entretien régulier.

→ Réseaux d'équipement:

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux d'équipements, électricité et télécommunication notamment. Ces réseaux devront être raccordés en souterrain conformément aux prescriptions techniques des concessionnaires de réseaux. Les frais de raccordement et l'entretien sont à la charge du propriétaire.

● **Article U.4.2 – Assainissement et eaux vannes ménagères:**

→ Dans les secteurs Ua, Uap, Ub, Ubp, Uc, Ud1, Udp et Ud3:

- Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif au moyen de tuyaux étanches. Un regard général accessible en toutes circonstances devra être prévu à l'extérieur de la construction ;
- L'évacuation des eaux usées dans des ouvrages réservés à la collecte exclusive des eaux pluviales est formellement interdite ;
- La réalisation et l'entretien régulier des installations de raccordement au réseau public sont à la charge du propriétaire des ouvrages.

→ Dans le secteur Ud2 :

Toute construction nouvelle doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires à ses besoins d'assainissement sur la parcelle même des constructions (système autonome). Cet équipement devra être réalisé pour être éventuellement raccordé au réseau collectif dans le cas où celui-ci serait étendu pour desservir ces zones. La réalisation et l'entretien régulier des installations sont à la charge du propriétaire des ouvrages.

● **Article U.4.3 – Rejets des eaux de ruissellement:**

→ Dans les secteurs Ua, Uap, Ub, Ubp, Uc, Ud1, Udp et Ud3:

- Les eaux de ruissellement issues des surfaces rendues étanches par des aménagements (toitures, aires de stationnement, etc.) devront être de préférence traitées sur la parcelle ou rejetées dans des fossés;
- Si ces aménagements ne peuvent pas être créés ou n'existent pas, les eaux seront prises en charge exceptionnellement dans le réseau public d'assainissement au moyen de canalisations étanches, sauf à remettre en cause les capacités du réseau public. Un regard général accessible en toutes circonstances devra être prévu à l'extérieur de la construction ;
- Un projet qui par sa nature entraîne la réalisation d'une surface étanche en proportion inhabituelle pourra faire l'objet d'une exigence de traitement des eaux de ruissellement sur la parcelle avant rejet dans les réseaux publics;
- Les ouvrages nécessaires à maîtriser la quantité des rejets et leur qualité doivent être réalisés sur les parcelles mêmes des constructions ou des équipements ou sur des parcelles attenantes et sont à la charge des propriétaires pour leur création et leur entretien régulier.

→ Dans le secteur Ud2 :

Les eaux de toitures ou de ruissellement devront être traitées sur la parcelle et rejetées au milieu naturel sans remettre en cause de façon significative le régime des bassins versants.

● **Article U.4.4 – Dans le secteur Ut:**

→ Adduction d'eau:

Le secteur Ut dispose de son propre système d'adduction d'eau (forage + réseau de distribution), indépendant de celui de la commune.

Toute installation et toute construction doit être raccordée au dispositif d'adduction existant, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur, et maintenu en parfait état de fonctionnement.

Les études, la réalisation et l'entretien du réseau d'adduction du secteur sont à la charge et sous la responsabilité de son propriétaire.

Cette eau devra être conforme aux spécifications réglementaires des eaux potables, et soumises aux contrôles obligatoires.

Un couplage du réseau d'adduction du secteur Ut avec le réseau communal pourra être réalisé, sans pour autant engager la responsabilité de la commune pour l'adduction d'eau du secteur.

→ Réseaux d'équipement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, qui le nécessite, devra être raccordée aux réseaux d'équipements, électricité et télécommunication notamment, au point de passage le plus proche du site de la construction.

Ces réseaux devront être raccordés conformément aux prescriptions techniques des concessionnaires de réseaux.

→ Assainissement et eaux vannes ménagères

Le secteur Ut dispose de son propre réseau d'assainissement collectif, indépendant de celui de la commune. Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au dispositif d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur, et maintenu en parfait état de fonctionnement.

Les études, la réalisation, l'extension et l'entretien du réseau d'assainissement du secteur sont à la charge et sous la responsabilité de son propriétaire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou cours d'eau est formellement interdite.

Les réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales de ruissellement sont bien distincts.

Le traitement des eaux de ruissellement issues des surfaces rendues imperméables par les toitures, voies de circulation, aires de stationnement etc....est réalisé sur le secteur même.

Les rejets d'eau ne doivent pas mettre en cause de façon significative les équilibres des bassins versants.

L'étude d'assainissement doit prendre en compte l'éventuelle nécessité de réaliser sur le secteur des étangs de rétention, des bassins d'évaporation ou toute installation complémentaires.

Article U.5 – Caractéristiques des terrains

● **Article U.5.1** - Dans le secteur Ud2:

Chaque parcelle projet d'une construction devra faire l'objet d'une étude de sol fixant les modes de fondation et d'assainissement individuel. Le projet se conformera aux conclusions de l'étude, aux recommandations du schéma d'assainissement en prévoyant dans tous les cas les dispositions nécessaires pour le contrôle des installations en toutes circonstances.

● **Article U.5.2** - Dans le secteur Ut: sans objet

Article U.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

● Article U.6.1 - Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Ud

- Les constructions principales ou ensemble de constructions doivent s'aligner avec l'une ou l'autre des constructions qui leur sont mitoyennes ou les deux lorsque cela est possible ;
- Doivent être prévues des dispositions afin de permettre les manœuvres d'entrée ou de sortie de stationnements, qu'ils soient couverts ou non, sans provoquer de danger majeur pour la circulation sur les voies publiques.

● Article U.6.2 - Dans le secteur Ut

- Les constructions, installations, et équipements doivent être implantés avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies et chemins ruraux existants ;
- Les constructions (habitations, installations sportives et techniques, parking...) doivent être rendues complètement invisibles de l'extérieur du secteur par un homme, dont la taille est de 1,80 m ;
- Un talus de terre végétale d'une hauteur de 3 mètres à 6 mètres ceinturant totalement la zone lotie est créé et maintenu en état à cet effet. Ce talus paysager autour des arbres existants est revêtu d'une végétation suffisante pour conserver au site un aspect naturel ;
- En outre, aucune structure définitive ni temporaire ne pourra être érigée à une hauteur supérieure à 25 mètres de haut par rapport au terrain naturel ; toute structure de ce type devra se situer à plus de 200 mètres des limites séparatives du secteur.

Article U.7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit avec un recul minimum de $H/2$ où H est la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout de toit, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Lorsque cette dernière disposition est retenue, une attention particulière doit être apportée à limiter les vues directes sur les parcelles mitoyennes.

Article U.8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les ensembles de constructions admis devront constituer un ensemble harmonieux.

Article U.9 – Emprise au sol des constructions

- **Article U.9.1** - Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximum est fixé à:

- **0,75** en secteur **Ua**
- **0,30** en secteur **Uc**
- **0,20** en secteurs **Ub et Ud1**
- **0,05** en secteurs **Ud2 et Ud3**

- **Article U.9.2** - Dans les secteurs **Uap, Ubp et Udp**

Les petites constructions seront limitées à 25% de l'emprise au sol des bâtiments existants sans excéder la valeur du CES de la zone.

Les extensions seront limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal existant sans excéder la valeur du CES de la zone.

- **Article U.9.3** - Dans le secteur **Ut**

Un coefficient d'occupation des sols est défini dans l'article U.14.

Article U.10 – Hauteur maximale des constructions

- **Article U.10.1** - Dans les secteurs **Ua, Ub, Uc, Ud** :

La hauteur des constructions est considérée du point le plus bas du terrain naturel au pied de la construction, au point le plus haut du faîtage sans tenir compte des cheminées ou autres décors de toiture. Les maisons construites ou rehaussées, en mitoyenneté avec un autre bâtiment, devront être portées à la hauteur de ce bâtiment existant.

A défaut, les hauteurs maxima admises sont, respectivement :

- ➔ 7 m 50 pour les bâtiments de plein pied (RDC + combles),
- ➔ 9 m pour les maisons à étage (RDC + 1 étage + combles),
- ➔ 5 m pour les garages et les petites constructions isolées du corps principal des constructions.

Les toitures d'extensions accolées à une construction principale devront être conçues pour constituer avec la toiture principale un ensemble cohérent du point de vue des pentes comme de l'aspect.

- **Article U.10.2** - Dans les secteurs **Uap, Ubp, Udp**:

La hauteur des petites constructions à leur point le plus élevé n'excédera pas 3m.

- **Article U.10.3** - Dans les secteurs **Ut** : sans objet.

Article U.11 – Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 cité au Chapitre 1.

- **Article U.11.1 - Implantation et aspect général:**

- **Article U.11.1.1 – Dans les secteurs Ua, Uap, Ub, Ubp, Uc, Ud, Udp :**

L'implantation générale, le volume et l'orientation des bâtiments, des ouvrages nouveaux ou d'éventuelles modifications apportées aux bâtiments et ouvrages ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère général des ensembles bâtis et tiendra compte des bâtiments mitoyens ou à proximité immédiate.

Les formes et les volumes doivent rester simples, le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au point le plus bas du terrain naturel ne doit jamais être supérieur à 0,40 mètre. Les matériaux d'extraction, de fabrication et de tradition locale sont fortement préconisés. Les ouvrages de qualité devront être conservés et restaurés dans le respect de leur composition avec les matériaux d'origine ou équivalents.

Le choix des matériaux, la conception et la réalisation des ouvrages, doivent permettre un vieillissement satisfaisant de l'ensemble. Les matériaux conçus pour être recouverts ne pourront pas rester apparents. Les imitations de matériaux (faux appareillage de pierres, fausses briques, faux pans de bois, tuiles bétons, etc.) sont proscrites. Les matériaux destinés à rester apparent (pierre de taille, enduits, briques, plaquage brique terre cuite...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les matériaux utilisés dans la construction et leur mise en oeuvre doivent permettre un vieillissement satisfaisant des ouvrages mais aussi tenir compte d'éventuels problèmes d'élimination ou de recyclage à terme.

Les matériaux et formes modernes peuvent être admis, sauf pour le secteur Ua, s'ils s'harmonisent avec les matériaux des constructions et participent à constituer avec ceux-ci un ensemble harmonieux.

Dans les secteurs Uap, Ubp et Udp, l'aspect extérieur des petites constructions et ouvrages, extensions devra s'harmoniser avec le style des bâtiments existants, qui l'entourent.

- **Article U.11.1.2 - dans le secteur Ut:**

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages doivent s'intégrer dans le site, se fondre dans l'environnement boisé existant, le respecter et le préserver.

- **Article U.11.2 - Ouvertures de façades, menuiseries et rambardes**

Le choix ou la création d'ouvertures devra s'inscrire dans une composition générale de la façade.

- **Article U.11.2.1 – Dans les secteurs Ua, Ub, Uc :**

Les dimensions et proportions retenues s'inspireront des modèles traditionnels locaux (fenêtres à deux ouvrants à la française à six carreaux plus hautes que larges) et seront réalisés en privilégiant les matériaux de la tradition locale.

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois.

La pose de volets roulants est interdite sur les façades des constructions anciennes, qui n'en sont pas pourvues à l'origine.

- **Article U.11.2.2** – Les matériaux, qui nécessitent un traitement de finition devront l'être pour que l'ouvrage puisse être considéré comme achevé. Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets, rambardes, etc.), qui le nécessitent, devront être peints ou teintés dans la masse d'une couleur unie (gris clair, vert foncé ou brun-rouge).

- **Article U.11.3** – Toitures et ouvertures de toits

Compte tenu de la nécessaire préservation des abords d'un monument historique et pour ne pas porter lui atteinte, les matériaux autorisés de couverture sont les suivants :

- **Article U.11.3.1** – Constructions à usage d'habitation et d'équipement

Les toitures doivent comporter deux pans, avec une pente principale comprise entre 40 et 50°, des dispositions différentes pouvant être autorisées pour certaines parties de toiture telles que : vérandas, auvents, appentis,....

Pour les constructions situées à l'angle de 2 rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.

Les vérandas sont admises uniquement en façade arrière.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

→ L'ardoise naturelle de dimension 32x22cm

→ La petite tuile plate de terre cuite respectant la densité suivante : 60 à 66 tuiles au m².

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

Les châssis de toit de petites dimensions, se rapprochant des « tabatières » traditionnelles, encastrées dans le plan de toiture, et n'excédant pas 0,75 m² sont admis sauf sur les versants de toitures sur rue.

- **Article U.11.3.2** – Constructions à usage d'annexe et d'activités

Les toitures doivent comporter deux pans. Pour les constructions à usage d'annexe ou d'activité, attenantes à une construction, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan.

Dans les deux cas, la pente du toit doit être comprise entre 30 et 45°.

Pour la couverture sont seules autorisées :

→ L'ardoise naturelle

→ La petite tuile plate respectant la densité suivante : 60 tuiles minimum au m² en secteur Ua.

Pour les constructions à usage d'activités sont également autorisés des matériaux de substitution présentant un aspect (nature, forme, couleur) en harmonie avec celui des toitures avoisinantes. En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

Les ouvertures de toit doivent être dessinées et composées en harmonie avec les ouvertures de façades. La base des lucarnes située à l'aplomb de la façade, sauf impossibilité technique.

Les châssis de toit de petites dimensions, se rapprochant des « tabatières » traditionnelles, encastrées dans le plan de toiture, et n'excédant pas 0,75 m² sont admis sauf sur les versants de toitures sur rue.

- **Article U.11.3.3** – secteur Ut : Sans objet

● Article U.11.4 – Clôtures et portails

Les différents modes de clôtures peuvent être doublés ou non de haies, limitées à une hauteur de 1,50 ou 2 mètres selon le cas et réalisées avec des essences adaptées localement.

• Article U.11.4.1 – dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Ud

→ Clôtures et portails vus du domaine public

Les clôtures et portails en limite de propriété doivent être conçus dans un souci de simplicité et présenter une unité avec les constructions qu'ils annoncent. On privilégiera les matériaux d'extraction ou de fabrication locale traditionnelle et s'approchant au mieux d'ouvrages similaires de caractère existants dans l'immédiate proximité. Toute clôture nouvelle devra s'inscrire dans la continuité de la rue où elle est édifiée.

Sont admis :

- Les portails en bois peint ou ferronnerie (couleur unie gris clair, vert foncé ou brun rouge) aux piles maçonnées en briques n'excédant pas 2 mètres hors sol ;
- Les clôtures constituées d'un mur maçonné en briques et/ou enduits et chaperonné n'excédant pas 2 mètres hors sol et réalisé en utilisant les matériaux et les façons de l'habitation principale ;
- Les murets maçonnés surmontés d'un grillage ou d'une grille, de barricades bois ou de brandes, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres hors sol, la partie maçonnée n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale et respectant la règle précédente ;
- Les clôtures constituées d'un simple grillage souple sur chemins de fil de fer tendeurs, fixés sur poteaux bois ou fer, l'ensemble de couleur compatible avec la façade ou vert et faisant l'objet de traitement approprié pour en assurer la longévité. La clôture grillagée ne devra pas excéder 1m50 hors sol. Les embases et poteaux en ciment et/ou en béton ne sont pas admis.

→ Clôtures en limite séparative

Sont admis en secteur **Ua, Ub, Uc** : les murs de clôture maçonnés en briques chaperonnés et/ou enduits n'excédant pas 2 mètres hors sols, et les clôtures grillagées d'une hauteur n'excédant pas 1m50 hors sols (poteaux bois ou fer peints). Les embases et poteaux en ciment et/ou en béton ne sont pas admis.

Sont admis en secteur **Ud** : les murs de clôture maçonnés en briques chaperonnés et/ou enduits n'excédant pas 1m50 hors sols, et les clôtures grillagées d'une hauteur équivalente (poteaux bois ou fer peints.). Les embases et poteaux en ciment et/ou en béton ne sont pas admis.

• Article U.11.4.2 – dans les secteurs Uap, Ubp, Udp

Les portails respecteront les règles de l'article U.11.4.1.

Toute nouvelle clôture devra être constituée :

- soit d'un muret maçonné surmonté d'un grillage souple ou d'une grille, de barricades bois ou de brandes, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m hors sol, la partie maçonnée n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale et respectant la règle précédente ;
- soit d'un grillage souple de 1,50 m de haut maximum, de préférence doublée d'une haie de même hauteur, réalisée avec des essences adaptées localement. Les poteaux seront en bois ou en fer peint. Les embases et poteaux en ciment et/ou en béton ne sont pas admis.

• **Article U.11.4.3 – secteur Ut**

Les clôtures entourant le secteur seront implantées au minimum à 5 mètres des limites des propriétés avoisinantes.

Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,30 mètres.

Article U.12 – Stationnement des véhicules

● **Article U.12.1 – Dans les secteurs Ua, Uap, Ub, Ubp, Uc, Ud, Udp**

Les aires permanentes de stationnement devront avoir une capacité limitée aux besoins de l'usage courant des installations auxquels elles se rattachent et être réalisées sur les terrains attenants aux constructions.

Ces équipements doivent être réalisés de façon à ne créer aucune gêne vis-à-vis de la circulation sur les voies publiques. La plantation d'arbres d'essences adaptées localement pour assurer une bonne insertion paysagère peut être exigée. Les aires de stationnement de grande capacité peuvent en outre faire l'objet d'une obligation de traitement des eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau public .

● **Article U.12.1 – Dans le secteur Ut**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur le secteur, par des équipements à la mesure de sa fréquentation. Il est exigé au minimum :

- 1,5 place de stationnement par logement ;
- 1 place de stationnement pour 2 emplois.

Le stationnement sera rendu invisible de l'extérieur du secteur pour un homme de 1,80 m.

Article U.13 – Traitement des espaces libres

● **Article U.13.1 – Dans les secteurs Ua, Uap, Ub, Ubp, Uc, Ud, Udp**

Les abords des constructions devront être traités, pour toutes les parties vues du domaine public, de façon à ne pas porter atteinte à l'ambiance locale. Les espèces retenues pour les plantations seront des essences traditionnelles locales. Les arbres ou arbustes d'ornement seront utilisés de façon limitée, chaque projet devant s'attacher à préserver les sujets existants les plus significatifs ou prévoir leur remplacement par des espèces identiques.

Les parcelles de moindre fréquentation ne pourront être laissées dans un état d'abandon et devront faire l'objet d'un entretien régulier ou être plantées d'essences adaptées localement. Les propriétaires de terrains arborés ou boisés sont tenus d'en assurer régulièrement l'élagage aux abords des voies et zones publiques.

● **Article U.13.2 – Dans le secteur Ut : sans objet**

Article U.14 – Coefficient maximal d'occupation des sols (COS)

- **Article U.14.1** – Dans les secteurs Ua, Uap, Ub, Ubp, Uc, Ud, Udp

L'article U.9.1 précise les coefficients d'emprise au sol pour les différents secteurs de la zone U. Il n'est pas fixé de COS.

- **Article U.14.2** – Dans le secteur **Ut**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,08** (soit : $8\text{m}^2/100\text{m}^2$)

Le coefficient ne s'applique pas aux équipements publics.

2-2 ZONE Á URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES Á LA ZONE AU

Caractérisation de la zone

La zone classée **AU** est constituée d'un ensemble de trois secteurs (**I AU**, **II AU**, **III AU**), qui présentent encore un caractère naturel, destinés à l'extension de l'urbanisation.

Ils s'inscrivent dans la continuité de la zone urbaine – **U** –, qui leur est contiguë. Ces secteurs peuvent comprendre, comme la zone **U**, des commerces, des équipements de services et d'accueil ouverts au public et toute activité artisanale ou commerciale compatible avec la proximité immédiate d'un habitat de type résidentiel.

Cette zone devra comporter une étude d'incidence sur le site d'importance communautaire Sologne, si les parcelles ne sont pas traitées dans l'annexe 1. Cette analyse devra justifier en quoi les constructions permises et la densification projetée sur la zone n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'état de conservation du site Natura 2000.

Trois secteurs se distinguent :

- Le **secteur I AU**, dans lequel la possibilité de bâtir est conditionnée par la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, la réalisation des ouvrages définis dans les Orientations d'Aménagement (document joint au PADD), le respect des espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 et indiqués sur les documents graphiques;
- Le **secteur II AU**, dont l'ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une délibération du Conseil Municipal, est conditionné par la réalisation d'un plan d'ensemble (ouvrages définis dans les Orientations d'aménagement, cahier 2).
- Le **secteur III AU**, destiné à implanter un **établissement de type maison de soin médicalisée et/ou de retraite**. Il est à préciser que si le projet ne devait pas se réaliser le site retrouverait son classement en zone **N**.

Ce secteur est concerné par les dispositions particulières de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme qui limite les possibilités de constructions, dans les espaces non urbanisés, situés le long d'axes de circulation tel que la RD 922 - voie classée à grande circulation - dans des bandes de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Dans les secteurs **I AU** et **II AU**, le nombre de logements sociaux devra respecter 8% des résidences principales pour maintenir le pourcentage moyen d'offre dans la commune.

Pour ces zones à urbaniser (en particulier, **I AU** et **II AU**), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique concernant le phénomène des risques dus aux sols argileux (rétractation en période sèche), afin d'adapter les fondations des bâtis à construire ainsi que les aménagements extérieurs (plantations, etc...).

Article AU.1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, qui n'entrent pas dans la définition de la zone, mais aussi les constructions et équipements, quelles que soient leurs affectations, susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou d'entraîner des nuisances ou insalubrités pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

Article AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les lotissements, constructions et installations nouvelles, la modification ou l'extension de constructions ou installations existantes ne peuvent être admises que si elles répondent aux conditions suivantes :

- Faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble;
- Respecter les Orientations d'Aménagement du PLU;
- Rester compatible dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures existantes sans remettre en cause leur capacité et leur fonctionnement ou prendre les mesures palliatives nécessaires;
- Respecter les différentes réglementations en vigueur et notamment celles relatives aux établissements accueillant du public, aux établissements classés, à l'hygiène publique et à l'assainissement;
- Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics doit être autorisé par la collectivité, à laquelle appartiennent les ouvrages collectifs. Cette autorisation fera l'objet d'une convention qui fixera, suivant la nature des réseaux à emprunter et des traitements à mettre en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces rejets pour être admis;
- La subdivision d'une parcelle recevant plusieurs constructions à usage d'habitation est admise que si chaque nouvelle parcelle résultant de la division répond aux conditions du règlement de la zone;
- L'aménagement de l'ensemble devra préserver des espaces collectifs (voirie, espaces verts, réseaux) dans une proportion d'au moins 33 %;
- Les parcelles recevant d'éventuels dispositifs de traitement des eaux de ruissellement ne pourront en aucun cas être dissociées de celles d'où proviennent ces eaux.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une délibération du Conseil Municipal.

Article AU.3 – Dessertes des terrains par les voiries

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique;
- Les débouchés sur une voie publique doivent être conçus de façon à ne créer ni gêne ni danger vis-à-vis de la circulation et soumises à autorisation des services de l'Équipement, lorsqu'elles sont réalisées sur une voie départementale;
- Les entrées de parcelles situées en bordure des voies départementales, disposant de fossés pour l'écoulement des eaux de ruissellement, doivent faire l'objet d'un busage réglementaire en respect des consignes des services de l'Équipement;
- Les voies de raccordement privées devront répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des ensembles projetés et permettre en toute occasion la circulation des engins de collecte des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'éventuels véhicules d'intervention;
- La collecte des ordures ménagères étant assurée sur le domaine public, les propriétaires devront prendre les mesures nécessaires pour déposer les déchets ménagers ou autres dans des containers adaptés aux conditions fixées par la commune de façon à ce que les dépôts temporaires n'occasionnent aucune nuisances ou risques d'insalubrité.

Article AU.4 – Dessertes des terrains par les réseaux

● Article AU.4-1 – Adduction d'eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement est à la charge du propriétaire qui devra en assurer l'entretien régulier.

● Article AU.4-2 – Réseaux d'équipement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui le nécessite doit être raccordée aux réseaux d'équipements, électricité et télécommunication notamment. Ces réseaux devront être raccordés en souterrain conformément aux prescriptions techniques des concessionnaires de réseaux. Les frais du raccordement aux réseaux sont à la charge du propriétaire.

● Article AU.4-3 – Assainissement et eaux vannes ménagères

- ➔ Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif au moyen de tuyaux étanches. Un regard général devra être prévu à l'extérieur de la construction accessible en toutes circonstances ;

- L'évacuation des eaux usées dans des ouvrages réservés à la collecte des eaux pluviales est formellement interdite ;
- La réalisation et l'entretien régulier des installations de raccordement au réseau public est à la charge du propriétaire.

● Article AU.4-4 – Rejets des eaux de ruissellement

- Les eaux de ruissellement issues des surfaces rendues étanches par l'aménagement (toitures, aire de stationnements, etc.) devront être collectées dans un réseau séparatif et traitées en priorité sur la parcelle ou rejetées dans des fossés d'écoulement, lorsqu'ils sont à proximité de la construction, ou à défaut et avec autorisation rejetées dans le réseau public au moyen de canalisations étanches prévues à cet effet, sans toutefois remettre en cause les capacités du réseau public. Un regard général devra être prévu à l'extérieur de la construction accessible en toutes circonstances ;
- La vidange d'eaux chargées ou de fluides autres que les eaux de pluie issues de toitures ou de surfaces étanches, directement dans les ouvrages publics affectés à la collecte des eaux de ruissellement est formellement interdite;
- Les ouvrages nécessaires à maîtriser quantité et qualité des rejets doivent être réalisés sur les parcelles même des constructions ou des équipements ou sur des parcelles attenantes et sont à la charge des propriétaires pour leur création et leur entretien régulier.

Article AU.5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article AU.6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront respecter un recul de 10 mètres maximum de l'axe de toute voie publique ouverte à la circulation automobile ;
- Doivent être prévues des dispositions afin de permettre les manœuvres d'entrée ou de sortie de stationnements (couverts ou non) sans provoquer de danger flagrant pour la circulation automobile sur les voies publiques.

Article AU.7 – Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit avec un recul minimum de H/2 avec un minimum de 3 mètres où H est la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout de toit. Lorsque cette dernière disposition est retenue, une attention particulière doit être apportée à limiter les vues directes sur les parcelles mitoyennes.

Article AU.8 – Implantations sur une même propriété

Les ensembles de constructions admis sur une même parcelle devront constituer un ensemble harmonieux et s'insérer dans la composition d'ensemble.

Article AU.9 – Emprise au sol des constructions

● Article AU.9-1 Dans les zones I AU et II AU

Le coefficient d'emprise au sol maximum pour les zones **I AU** et **II AU** est fixé à **0,20**

Cette zone dites « des Bordes » devra respecter une répartition globale où :

- **1/3 de la zone sera réservé aux espaces d'intérêt collectif non bâti,**
- **1/3 de la zone aura un coefficient d'emprise au sol de 0,20 maximum ;**
- **1/3 de la zone aura un coefficient d'emprise au sol 0,05 maximum.**

Seuls les équipements et constructions d'intérêt collectif peuvent échapper à ces règles.

● Article AU.9-1 Dans la zone III AU

Aucun coefficient d'emprise au sol n'est fixé.

Article AU.10 – Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs de constructions sont considérées du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, au point le plus haut du faîtage, les hauteurs maximums admises sont respectivement :

- 7 m 50 pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 9 mètres pour les bâtiments utilitaires liés aux activités admises sur la zone,
- 5 mètres pour les garages et les petites constructions isolées du corps principal des constructions.

Dans le secteur III AU, les hauteurs maximales admises sont respectivement :

- 7 m 50 pour les bâtiments,
- 5 mètres pour les garages

Article AU.11 – Aspect extérieur des constructions

● Article AU.11-1 – Implantation et aspect général

L'orientation des bâtiments et des faîtages devra s'harmoniser avec les bâtiments les plus proches et constituer avec ceux-ci et compte tenu de la topographie des lieux un ensemble cohérent.

Les formes et les volumes doivent rester simples. Les toitures seront généralement à deux pentes. Les toitures à croupe ne sont pas autorisées. Les toitures d'extensions accolées à une construction devront être conçues avec un souci d'unité d'aspect et de volume.

Les bâtiments ne comprendront pas de sous-sols sauf dans le secteur III AU. Il peut être exigé une étude des sols si un doute sérieux subsiste sur la nature des terrains et les modes de fondation retenus.

Si les matériaux d'extraction, de fabrication et de tradition locale restent le modèle, les matériaux et formes modernes peuvent être admis s'ils s'insèrent harmonieusement à l'ensemble de la zone.

Les matériaux qui nécessitent un traitement de finition devront l'avoir subi pour que l'ouvrage fasse l'objet d'un certificat de parfait achèvement. Les matériaux conçus pour être recouverts ne peuvent rester apparents. Les matériaux destinés à rester apparent (pierre de taille, enduits, briques...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les imitations de matériaux (faux appareillage de pierres, fausses briques, tuiles béton, faux pans de bois, etc.) sont prosrites. Les matériaux utilisés et leur mise en oeuvre doivent permettre un vieillissement satisfaisant des ouvrages.

● **Article AU.11-2 – Ouvertures de façades, menuiseries et rambardes**

La création d'ouvertures devra s'inscrire dans une composition d'ensemble. Les dimensions et proportions retenues s'inspireront de modèles locaux.

Les menuiseries extérieures, portes, fenêtres, volets, rambardes, etc., qui le nécessitent doivent être peintes ou teintées dans la masse et régulièrement maintenues en état.

● **Article AU.11-3 – Toitures et ouvertures de toits**

De façon générale, les pentes retenues devront être compatibles avec les matériaux utilisés en couverture et comprises :

- ➔ Entre 40° et 50 ° pour les constructions de plain pied (RDC + combles) ;
- ➔ Entre 30 ° et 45 ° pour les constructions d'un étage (RDC + étage + combles).

Les matériaux de couverture seront généralement identiques par l'aspect pour l'ensemble des constructions admises sur une même parcelle ou participant d'un même ensemble bâti.

Les pentes pour les toitures d'appentis, d'annexes utilitaires ou d'ouvrages adossés à une construction ou à un mur de clôture, ne seront jamais inférieures à 30°, seules les toitures de vérandas, de fabriques et abris de jardin, de jardins d'hiver ou de serres peuvent admettre une pente inférieure si cela est compatible avec la nature des matériaux de couverture utilisés. Les extensions même fortement vitrées ne doivent pas être assimilées à des vérandas ou des jardins d'hiver.

Les lucarnes seront installées dans l'axe des ouvertures (portes ou fenêtres) de la façade, à l'aplomb de la façade, au-dessus de la corniche ou interrompant la corniche.

De même, les ouvertures de toit doivent être dessinées et disposées en harmonie avec les ouvertures de façades.

Les châssis de toits de petites dimensions n'excédant pas 0,75 m² sont admis.

● **Article AU.11-4 – Clôtures et portails**

Les différents modes de clôtures peuvent être doublés ou non de haies, lorsque tel est le cas, et pour toute partie vue de l'espace public, ces haies seront réalisées avec des essences adaptées localement. Ces haies n'excéderont pas deux mètres de hauteur et devront être plantées à 0m50 minimum de la limite de propriété.

→ Clôtures vues du domaine public

Les clôtures et portails en limite de propriété doivent être conçus dans un souci de simplicité et présenter une unité avec les constructions auxquelles ils se rattachent et les constructions mitoyennes. Toute clôture nouvelle doit s'inscrire dans la continuité de la rue où elle est édifiée. Sont admis :

- Les clôtures constituées d'un mur maçonné enduit n'excédant pas 1 m 50 hors sol et réalisé en utilisant les matériaux et les façons de l'habitation principale ;
- Les clôtures constituées d'un simple grillage souple sur chemins de fil de fer tendeurs, fixés sur poteaux en fer, l'ensemble de couleur assortie à la façade, brun ou vert, et faisant l'objet de traitement approprié, la clôture grillagée n'excédant pas 1 m 50 hors sol.
- Les portillons et portails, de facture simple, doivent être en bois à ouvrants simples ou double n'excédant pas 1 m 50 hors sols. Les embases et poteaux en ciment ou en béton ne sont pas admis.

→ Clôtures en limite séparative

Sont admises les clôtures grillagées d'une hauteur n'excédant pas 1 m 50 hors sols. Les embases et poteaux en ciment ou en béton ne sont pas admis.

Article AU.12 – Stationnement des véhicules

Les aires permanentes de stationnement devront avoir une capacité suffisante pour satisfaire aux besoins de l'usage courant des installations auxquels elles se rattachent et être réalisées sur le terrain même des constructions.

Ces équipements doivent être conçus de façon à ne créer aucune gêne vis-à-vis de la circulation sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Les surfaces permanentes de stationnement et de grande capacité feront l'objet d'une exigence de traitement des eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau collectif ou de plantation d'arbres et d'arbustes pour assurer la maîtrise de leur impact visuel depuis l'espace public.

Article AU.13 – Traitement des espaces libres

Le traitement des abords des constructions et équipements doit assurer une bonne insertion dans l'ambiance de la rue et du quartier et participer à l'ambiance générale. Les espèces retenues pour la plantation des espaces vus des voies et espaces publics seront essentiellement des essences adaptées localement.

Chaque projet doit s'attacher à préserver les sujets existants les plus significatifs ou prévoir leur remplacement par des espèces identiques. Les parcelles de moindre fréquentation ne doivent pas être laissées dans un état d'abandon mais être plantées pour participer de l'ambiance générale de la rue ou du quartier.

Article AU.14 – Coefficient maximal d'occupation des sols

Sans objet : il n'est pas fixé de COS.

Se conformer aux prescriptions de l'article AU.9, qui précise le coefficient d'emprise au sol à respecter.

2-3 ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractérisation de la zone

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est concernée par les dispositions particulières de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, qui limite les possibilités de constructions dans les espaces non urbanisés, situées le long d'axes de circulation tel que la RD 922 (voie classée à grande circulation), dans des bandes de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie (100 mètres pour l'autoroute A 71). Les prescriptions liées aux zones inondables, notamment le long du Beuvron, devront être respectées.

Tout projet de construction devra comporter une étude d'incidence sur le site d'importance communautaire Sologne, de même cette analyse devra également justifier en quoi les constructions permises et la densification projetée sur la zone n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'état de conservation du site Natura 2000.

La zone A se caractérise par la qualité des sites et des paysages, qui la composent et de ses écosystèmes. Elle comprend des secteurs classés ZNIEFF, des zones humides ou inondables à gérer avec la plus grande prudence. Les protections envisagées sont destinées à permettre des occupations des sols et des activités assurant par un entretien régulier la conservation d'un patrimoine naturel reconnu d'intérêt général.

La volonté est de préserver la valeur agricole des terres ou la richesse du sol ou du sous-sol et y maintenir des paysages ouverts.

Cette zone n'est pas équipée de tous les réseaux, l'assainissement notamment y est individuel. Les parcelles où peuvent être admises des constructions ou des équipements, qui nécessitent un traitement des effluents, devront donc être assainies aux moyens de dispositifs autonomes satisfaisant aux normes en vigueur à la date de la construction.

Les eaux de ruissellement peuvent éventuellement nécessiter des traitements avant rejet au milieu naturel. Ces rejets ne doivent pas entraîner de déséquilibre notable vis-à-vis du régime des bassins versants.

En dehors des constructions et équipements liés à l'activité agricole, seules peuvent y être admises des constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions qui ne correspondent pas au caractère de la zone et en particulier :

- **Article A.1.1** - Les installations de caractère industriel, de service, d'activités commerciales et de loisirs;
- **Article A.1.2** - Les installations susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou d'entraîner des nuisances ou insalubrités pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels (faune et flore) et nuire au caractère de la zone;
- **Article A.1.3** - La construction de maisons d'habitation non liées à l'usage agricole;
- **Article A.1.4** - Le changement de destination de bâtiments utilitaires à des fins d'habitation;
- **Article A.1.5** - Les carrières autres que celles admises en A.2.

Article A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admis, sous réserve des conditions fixées aux articles suivants :

- **Article A.2.1** - L'aménagement, la réfection, la transformation et l'extension des bâtiments existants à usage d'exploitation et pour les besoins d'habitation directement liés à l'exploitation;
- **Article A.2.2** - La construction d'habitation nouvelle dans la mesure où elle est liée et nécessaire à l'exploitation agricole, aux activités complémentaires de l'activité agricole (par exemple, les activités de tourisme à la ferme, les centres équestres, etc.), à une distance de moins de 150 m des bâtiments existants;
- **Article A.2.3** - la reconstruction, la réfection de constructions existantes après sinistre;
- **Article A.2.4** - Les constructions pour l'hébergement des animaux, les hangars, les serres et toutes constructions ou équipements nécessaires au stockage des produits de l'exploitation ou à son bon fonctionnement;
- **Article A.2.5** - Les constructions et la création d'équipements à usage agricole devront s'intégrer dans le site, sur la même parcelle que les bâtiments existants ou sur une parcelle contiguë, lorsque son affectation n'est pas contradictoire avec cette proximité. Les ensembles bâtis devront être cohérents dans leur dimensionnement spatial.
- **Article A.2.6** - les carrières ainsi que leurs installations annexes si:
 - ➔ Les conditions d'exploitation ne compromettent pas l'économie agricole,
 - ➔ Les itinéraires à emprunter par les transports de matériaux sont adaptés à ce type de trafic,
 - ➔ La remise en état permet de restituer le terrain à sa destination agricole, en particulier si la terre végétale est conservée intégralement et remise en place après exploitation.

Article A.3 – Dessertes des terrains par les voiries

- ➔ Le débouché sur une voie publique nécessite d'être conçu de façon à ne pas créer de gêne ni de danger vis-à-vis de la circulation et doit obtenir l'autorisation des Services de l'Équipement pour une voie départementale ;
- ➔ Les voies de raccordement privées devront répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des ensembles projetés et permettre en toute occasion la circulation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de protection civile et d'éventuels véhicules d'intervention ;
- ➔ La collecte des ordures ménagères étant assurée sur les voies publiques, les propriétaires devront prendre les mesures nécessaires pour déposer les déchets ménagers ou autres aux lieux et dates fixés par la commune, de façon à ce que les dépôts temporaires n'occasionnent aucune nuisance ou insalubrité.

Article A.4 – Dessertes des terrains par les réseaux

● Article A.4.1 – Approvisionnement en eau

- ➔ Toute construction ou activité qui le nécessite doit être équipée de ses propres installations conformément à la réglementation en vigueur. Ces installations sont à la charge du propriétaire qui devra en assurer l'entretien régulier ;
- ➔ Aux abords des constructions des dispositifs nécessaires à la lutte contre l'incendie devront être prévus en fonction de l'importance des installations.

● Article A.4.2 – Réseaux d'équipement

Toute construction ou activité qui le nécessite doit être raccordée aux réseaux d'équipements, électricité et télécommunication notamment, au point de passage le plus proche du site de la construction. Ces réseaux devront être raccordés conformément aux prescriptions techniques des concessionnaires de réseaux. Les frais du raccordement aux réseaux sont à la charge du propriétaire.

● Article A.4.3 – Assainissement et eaux vannes ménagères

- ➔ Toute construction ou activité qui le nécessite doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et être maintenu en parfait état de fonctionnement ;
- ➔ L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou cour d'eau sans traitement préalable est formellement interdite. Les fossés ayant fonction d'exutoire devront être régulièrement entretenus de façon à assurer un écoulement satisfaisant ;
- ➔ L'étude, la réalisation et l'entretien des aménagements sont à la charge des pétitionnaires. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux, la maîtrise des débits et la qualité des rejets ainsi que maintenir en parfait état de fonctionnement l'ensemble de la filière de traitement.

● **Article A.4.4 – Rejets des eaux de ruissellement**

- ➔ Le traitement des eaux de ruissellement issu des surfaces rendues étanches par l'aménagement (toitures, aires de stationnements et de lavage, etc.) devra être réalisé sur les parcelles mêmes recevant les constructions ou les équipements.
- ➔ Des rejets d'eaux chargées dans les fossés ou cours d'eau sont strictement interdits. Ces rejets ne devront pas remettre en cause de façon significative les équilibres des bassins versants. Il pourra être nécessaire de réaliser des étangs sur les parcelles et qui auront fonction de bassin de rétention ou d'évaporation. Ces aspects devront être pris en compte dans l'étude d'assainissement.

Article A.5 – Superficie minimale des terrains

L'ensemble constitué des parcelles bâties et de celles recevant les dispositifs nécessaires à l'assainissement et au traitement des eaux de ruissellement ne pourra en aucun cas être dissocié.

Article A.6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être en recul de 70 m minimum de l'axe de toute voie publique ouverte à la circulation automobile et en recul de 75 m de l'axe de la RD 922 (voie classée à grande circulation) et de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A71;
- Etre en recul de 35 mètres minimum de tout chemin communal ouvert au public ;
- L'extension des bâtiments existants, si elle ne peut être réalisée dans le respect de ces règles devra respecter au minimum les distances constatées avant extension.

Article A.7 – Implantations aux limites séparatives

- Toute construction devra être implantée à 35 mètres minimum de toutes limites séparatives. Seuls les bâtiments existants de qualité échappant à ces règles pourront être reconstruits sur leurs limites anciennes ;
- Les constructions à usage agricole pouvant occasionner des nuisances devront être implantées à 100 mètres minimum de toute limite de zone affectée à l'habitat, des limites de la forêt domaniale ou de zones régulièrement inondées.

Article A.8 – Implantations sur une même propriété

- Les ensembles de constructions devront être groupés et respecter les dispositions traditionnelles pour les ensembles de bâtiments de même usage ;
- L'ensemble bâti devra s'inscrire à une distance maximale de 150 mètres à partir des points bâtis anciens existants en zone N mitoyenne, à l'exception des petites constructions :
 - ➔ à usage d'abris pour les animaux,
 - ➔ utilisées pour la pisciculture,
 - ➔ liées à l'élevage de gibier.

Article A.9 - Surface des constructions

Sont considérées comme petites constructions dans l'article précédent, celles qui n'excèdent pas 70 m² d'emprise au sol.

Article A.10 - Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions admises devront reprendre les hauteurs constatées du bâti existant selon son usage dans un souci de constituer un ensemble cohérent. Cependant, les hauteurs admises sont limitées selon l'usage des bâtiments à :

- 8 mètres à l'égout du toit pour les granges ou hangars,
- 5 mètres au maximum, du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, au point le plus haut du faîtage sans tenir compte des cheminées, clochetons ou autres décors de toiture, pour les petites constructions énumérées aux articles A8 et A9.

Les toitures d'extensions accolées à une construction principale devront être conçues pour constituer avec la toiture principale un ensemble cohérent du point de vue des pentes comme de l'aspect.

Article A.11 - Aspect extérieur des constructions

● Article A.11.1 – Implantation et aspect général

L'implantation générale, le volume et l'orientation des bâtiments, des ouvrages nouveaux ou d'éventuelles modifications apportées aux bâtiments et ouvrages, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère général des ensembles bâtis et s'inscrire harmonieusement dans les sites et les paysages et tiendra compte des vents dominants et de l'ensoleillement. Les formes et les volumes doivent rester simples, le niveau du plancher rez-de-chaussée par rapport au point le plus bas du terrain naturel ne doit jamais être supérieur aux différences de niveaux constatées sur les constructions existantes.

Les enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles en usage dans la région.

Les ouvrages de qualité devront être conservés dans toute la mesure du possible et restaurés dans le respect de leur composition avec les matériaux d'origine ou équivalents. Le choix des matériaux, la conception et la réalisation des ouvrages, doivent permettre un vieillissement satisfaisant de l'ensemble. Les matériaux conçus pour être recouverts ne pourront rester apparents. Les imitations de matériaux (faux appareillage de pierres, fausses briques, tuiles béton, etc.) sont proscrites.

Les matériaux et formes modernes peuvent être admis s'ils s'harmonisent avec les matériaux des constructions avoisinantes et participent à constituer avec ceux-ci un ensemble cohérent. Pour la réalisation de constructions utilitaires ou en cas de mesures de préservation de bâtiments ou constructions présentant un intérêt patrimonial, peuvent être tolérées les plaques métalliques de bardage ou de couverture teintées dans la masse dans des coloris s'harmonisant avec le caractère des toitures ou façades des constructions principales.

● **Article A.11.2 – Ouvertures de façades, menuiseries et rambardes**

Sans objet

● **Article A.11.3 – Toitures et ouvertures de toits**

L'ensemble des couvertures des constructions d'une même propriété devra présenter une unité d'aspect si ce n'est de matériaux. Les pentes de toiture ne seront pas inférieures à 33°, compatibles avec les matériaux utilisés pour sa réalisation.

Les toitures d'appentis, d'annexes utilitaires ou d'ouvrages adossés à une construction ou à un mur de clôture, d'une faible emprise au sol, ne seront jamais inférieures à 33°. Seules les toitures de serres peuvent admettre une pente inférieure pourvu que cela soit compatible avec une étanchéité satisfaisante des ouvrages.

● **Article A.11.4 – Clôtures et portails**

Les clôtures et portails en limite de propriété doivent être conçus dans un souci de simplicité. Les modes de clôture préconisés ou admis :

- ➔ Les barrières de type agricole, forestière ou équestre n'excédant pas 1 m 20 du sol au dernier fil (y compris les fils et lisses), doublées ou non de grillage à grandes mailles et de haies vives d'essences locales ;
- ➔ Les clôtures de type agricole constitué de poteaux en bois, de chemins de fils de fer et de grillage à grande maille (ou grillage à moutons), n'excédant pas 1 m 20 hors sol, doublé ou non de haies vives d'essences locales ;
- ➔ Les haies palissées d'essences locales ou les clôtures constituées de poteaux et fagots de bruyères ou de branchages tressés n'excédant pas 1 m 20 hors sol.

Elles pourront atteindre 1,80 m (du sol au dernier fil) pendant 10 ans pour la protection de jeunes plantations forestière. Ces clôtures temporaires devront être démontées au bout de 10 ans.

Sont admises, à la proximité immédiate des habitations et lorsque ces dernières sont exposées à la vue, les clôture sur poteaux en bois et chemins de fils de fer et de grillage à grandes mailles de 1,80 m hors sol (du sol au dernier fil) doublé de haies vives ou bocagères constituées d'essences locales ou au moyen de fagots de bruyère formant canisses sur toute leur hauteur ou partiellement.

Il est préconisé, particulièrement le long des voies de circulation automobile pour des raisons de sécurité liées à la circulation du gros gibier, d'installer les grillages avec un retrait de 3 mètres minimum qui puisse servir de refuge aux animaux.

Article A.12 – Stationnement des véhicules

Sans objet

Article A.13 – Traitement des espaces libres

Sans objet

Article A.14 – Coefficient maximal d'occupation des sols

Le **coefficient d'occupation des sols** maximum est un rapport fixé entre la superficie des parcelles faisant l'objet du projet et le volume d'enveloppe de la construction : le coefficient maximum pour la zone est fixé à **0,04**.

2-4 ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractérisation de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière typique des milieux et paysage de Sologne. Elle est vouée aux activités forestières, agricoles, cynégétiques et piscicoles, à des équipements et constructions liés à ces activités traditionnelles (sports non motorisés, tourisme à la ferme, gîtes ruraux, activités équestres), qui ne nuisent pas aux équilibres naturels.

Cette zone doit être protégée en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent, et de ses écosystèmes. Elle comprend des secteurs classés ZNIEFF, des zones humides ou inondables et une partie de la forêt domaniale de Lamotte-Beuvron. Elle doit être gérée avec prudence. Les protections envisagées sont destinées à permettre des occupations des sols et des activités assurant par un entretien régulier la conservation d'un patrimoine naturel et d'un patrimoine bâti dispersé de qualité.

Cette zone n'est pas équipée de tous les réseaux. L'assainissement notamment est non collectif. Les parcelles où peuvent être admises des équipements qui nécessitent un traitement des effluents devront donc être assainies au moyen de dispositifs aux normes. Les eaux de ruissellements chargées seront traitées avant rejet au milieu naturel.

En dehors des constructions et équipements liés au caractère de la zone, seules peuvent y être admises des constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ce secteur est concerné par les dispositions particulières de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme qui limite les possibilités de constructions dans les espaces non urbanisés situées le long d'axes de circulation tels que l'A71 et la RD 922 (voies classées à grande circulation) dans des bandes de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes à grande circulation (35 mètres minimum de tout chemin communal ouvert au public).

Tout projet de construction devra comporter une étude d'incidence sur le site d'importance communautaire Sologne. Elle devra justifier en quoi les constructions permises et la densification projetée sur la zone sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'état de conservation du site Natura 2000.

Article N.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions qui ne correspondent pas au caractère de la zone tel que défini ci-dessus et en particulier :

- **Article N.1.1** Les installations de caractère industriel, de service, d'activités commerciales et de loisirs et qui seraient susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou d'entraîner des nuisances ou insalubrités pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels (faune et flore) et nuire au caractère de la zone.

Article N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **Article N.2.1** Sont autorisés pour usage d'habitation

→ L'extension de bâtiments d'habitation existants à concurrence d'un maximum de 40% supplémentaire de la surface au sol de l'habitation avant travaux si la surface actuelle est inférieure à 200 m².

→ L'extension de bâtiments d'habitation existants à concurrence d'un maximum de 30% supplémentaire de la surface au sol de l'habitation avant travaux si la surface actuelle est supérieure à 200 m².

→ La transformation et la réfection de bâtiments existants pour usage d'habitation à une distance maximale de 250 mètres de l'habitation principale existante ;

→ La reconstruction, la réfection de constructions existantes après sinistre,

→ La construction d'une nouvelle habitation nécessaire à l'exploitation agricole, aux activités complémentaires de l'activité agricole (par exemple, les activités de tourisme à la ferme, les centres équestres,...), à une distance de moins de 150 mètres des bâtiments existants.

- **Article N.2.2** Sont autorisés les équipements et installations à usage d'exploitation forestière, agricole, piscicole, cynégétique, équestre, les piscines, tennis et autres activités sportives non motorisées, les activités de tourisme et d'hébergement à la ferme, si elles sont situées à une distance maximale de 250 mètres de l'habitation principale existante et en complément naturel de ces habitations.

Article N.3 – Dessertes des terrains par les voiries

- **Article N.3.1** Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique. Les débouchés sur une voie publique doivent être conçus de façon à ne pas créer de gêne ni de danger vis-à-vis de la circulation sur les voies publiques notamment sur les voies départementales, soumises à autorisation des Services de l'Équipement ;
- **Article N.3.2** Les voies de raccordement privées devront répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des ensembles projetés et permettre la circulation en toute occasion des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de protection civile et d'éventuels véhicules d'intervention ;

- **Article N.3.3** Les entrées de parcelles situées en bordure des routes départementales, disposant de fossés pour l'écoulement des eaux de ruissellement, doivent faire l'objet d'un busage réglementaire en respect des consignes des services de l'Équipement;
- **Article N.3.4** La collecte des ordures ménagères étant assurée sur les voies publiques, les propriétaires devront prendre les mesures nécessaires pour déposer les déchets ménagers ou autres dans des containers adaptés, aux lieux et dates fixés par la commune, de façon à ce que les dépôts temporaires n'occasionnent aucune nuisance ou insalubrité.

Article N.4 – Dessertes des terrains par les réseaux

- **Article N.4.1 – Protection contre l'incendie**

Aux abords des constructions les dispositifs nécessaires à la lutte contre l'incendie devront être prévus conformément à l'importance des installations.

- **Article N.4.2 – Réseaux d'équipement**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui le nécessite doit être raccordée aux réseaux d'équipements, électricité et télécommunication, par et aux frais de leur réalisateur. Ces réseaux devront être raccordés en souterrain conformément aux prescriptions techniques des concessionnaires de réseaux

- **Article N.4.3 – Assainissement et eaux vannes ménagères**

- ➔ Toute construction qui le nécessite doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et être maintenu en parfait état de fonctionnement ;
- ➔ Les sites et parcelles devant être équipés devront faire l'objet d'études dites « à la parcelle » fixant les capacités, modes d'assainissement à mettre en place ; puis faire état de l'entretien nécessaire aux équipements projetés ;
- ➔ L'évacuation des eaux usées sans traitement préalable, dans les fossés ou cours d'eau est formellement interdite. Les fossés ayant fonction d'exutoire devront être régulièrement entretenus de façon à assurer un écoulement satisfaisant ;
- ➔ L'étude, la réalisation et l'entretien des aménagements sont à la charge des pétitionnaires. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux, la maîtrise des débits et la qualité des rejets ainsi que maintenir en parfait état de fonctionnement l'ensemble de la filière de traitement.

- **Article N.4.4 – Rejets des eaux de ruissellement**

- ➔ Le traitement des eaux de ruissellement issues des surfaces rendues étanches par l'aménagement (toitures, aires de stationnements, etc. ;) sera réalisé sur les parcelles mêmes recevant les constructions ou les équipements.
- ➔ Les rejets d'eaux chargées dans les fossés ou cours d'eau sont strictement interdits. Ces rejets ne devront pas remettre en cause de façon significative les équilibres des bassins versants. Il pourra être nécessaire de réaliser sur les parcelles, des étangs ayant fonction de rétention ou de bassin d'évaporation. Ces aspects devront être pris en compte dans l'étude d'assainissement.

Article N.5 – Superficie minimale des terrains

L'ensemble constitué des parcelles bâties et de celles recevant les dispositifs nécessaires à l'assainissement et au traitement des eaux de ruissellement ne pourra en aucun cas être dissocié.

Article N.6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être en recul de 70 mètres minimum de l'axe de toute voie publique ouverte à la circulation automobile, de 100 mètres de l'axe de l'A71 et de 75 mètres de l'axe de la RD 922 (voie classée à grande circulation);
- Elles doivent en outre respecter une distance de 35 mètres minimum de tout chemin ouvert au public ;
- Seuls peuvent déroger à cette règle les bâtiments existants.

Article N.7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions d'usage agricole pouvant occasionner des nuisances devront être implantées à 100 mètres minimum de toute limite d'habitation, des limites de la forêt domaniale ou de zones régulièrement inondées ;
- Toute construction devra être implantée à 35 mètres minimum de toutes limites séparatives.

Article N.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N.9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article N.10 – Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs des constructions admises devront reprendre les hauteurs constatées du bâti existant selon son usage dans un souci de constituer un ensemble cohérent. Cependant, les hauteurs admises sont limitées selon l'usage des bâtiments à :

- 8 mètres à l'égout du toit pour les granges ou hangars,
- 5 mètres au maximum, du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, au point le plus haut du faîtage sans tenir compte des cheminées, clochetons ou autres décors de toiture, pour les petites constructions énumérées aux articles A8 et A9. Les toitures d'extensions accolées à une construction principale devront être conçues pour constituer avec la toiture principale un ensemble cohérent du point de vue des pentes comme de l'aspect.

Article N.11 – Aspect extérieur des constructions

● Article N.11.1 – Implantation et aspect général

L'implantation générale, le volume et l'orientation des bâtiments, des ouvrages nouveaux ou d'éventuelles modifications apportées aux bâtiments et ouvrages, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère général des ensembles bâtis et s'inscrire harmonieusement dans les sites et les paysages. L'orientation des bâtiments, l'ouverture de percements devra notamment tenir compte des vents dominants et de l'ensoleillement. Les formes et les volumes doivent rester simples, le niveau du plancher rez-de-chaussée par rapport au point le plus bas du terrain naturel ne doit jamais être supérieur aux différences de niveaux constatées sur les constructions existantes.

Les enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles en usage dans la région. Les matériaux d'extraction, de fabrication et de tradition locale sont fortement préconisés.

Les ouvrages de qualité devront être conservés dans toute la mesure du possible et restaurés dans le respect de leur composition avec les matériaux d'origine ou équivalents. Le choix des matériaux, la conception et la réalisation des ouvrages, doivent permettre un vieillissement satisfaisant de l'ensemble. Les matériaux conçus pour être recouverts ne pourront rester apparents. Les matériaux destinés à rester apparent (pierre de taille, enduits, briques...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Les imitations de matériaux (faux appareillage de pierres, fausses briques non en terre cuite, tuiles béton, etc.) sont prosrites.

● Article N.11.2 – Ouvertures de façades, menuiseries et rambardes

La création d'ouverture devra s'inscrire dans une composition générale de la façade. Les dimensions et proportions retenues s'inspirant des modèles traditionnels locaux et réalisés dans des matériaux susceptibles d'une tenue correcte dans le temps en évitant des matériaux pouvant occasionner à terme des problèmes de recyclage ou d'élimination.

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois.

Les matériaux qui nécessitent un traitement de finition devront être traités pour que l'ouvrage puisse être considéré comme achevé. Les menuiseries extérieures, portes, fenêtres, volets, rambardes, etc., qui le nécessitent devront être peints ou teintés dans la masse dans des couleurs traditionnellement utilisées localement.

● Article N.11.3 – Toitures et ouvertures de toits

→ Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent comporter deux pans, avec une pente principale comprise entre 40 et 50°, des dispositions différentes pouvant être autorisées pour certaines parties de toiture telles que : vérandas, jardins d'hiver ou serres pourvu que cela soit compatible avec une étanchéité satisfaisante des ouvrages.

Les extensions, même fortement vitrées ne doivent pas être confondues avec des vérandas ou des jardins d'hiver lesquels sont essentiellement vitrés à l'exception de la structure portante.

La pente retenue devra être compatible avec les matériaux utilisés pour réaliser la toiture. Seuls des ouvrages entrant dans la restauration de grande demeure, tels que clochetons ou tours pourront échapper à cette règle.

Pour la couverture, sont autorisées :

- L'ardoise naturelle de dimension 32x22cm,
- La petite tuile plate de terre cuite respectant une densité minimale de 60 tuiles au m².

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

Les ouvertures de toit doivent être dessinées et composées en harmonie avec les ouvertures de façades. Leurs dimensions et leurs positions doivent être prévues proportionnées et cohérentes avec le rythme des ouvertures de façades.

Les lucarnes seront généralement des lucarnes à deux pans de type lucarne « gerbière », dont la base est située à l'aplomb de la façade.

Les châssis de toit de petites dimensions, se rapprochant des « tabatières » traditionnelles, encastrées dans le plan de toiture, et n'excédant pas 0,75 m² sont admis. Ils peuvent être exceptionnellement plus grands lors d'une rénovation utilisant des formes architecturales plus contemporaines s'ils sont prévus parfaitement composés avec les ouvertures de façades.

→ Constructions à usage d'annexe et utilitaire

Les toitures doivent comporter deux pans. Pour les constructions à usage d'annexe ou utilitaire, attenante à une construction, la toiture peut ne comporter qu'un seul pan. Dans les deux cas, la pente du toit doit être comprise entre 30 et 45°.

Pour la couverture, sont autorisées :

- L'ardoise naturelle de dimension 32x22cm,
- La petite tuile plate de terre cuite respectant une densité minimale de 60 tuiles au m².

Pour les constructions à usage utilitaire sont également autorisés des matériaux de substitution présentant un aspect (nature, forme, couleur) en harmonie avec celui des toitures avoisinantes.

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

● **Article N.11.4 – Clôtures et portails**

Les clôtures et portails en limite de propriété doivent être conçus dans un souci de simplicité et présenter une unité avec les constructions qu'ils annoncent.

On privilégiera les matériaux de fabrication locale traditionnelle et s'approchant au mieux d'ouvrages similaires de caractère traditionnel existants à proximité.

Les modes de clôture préconisés ou admis sont les suivants :

- Les barrières de type agricole, forestière ou équestre n'excédant pas 1 m 20 hors sol, doublées ou non de grillage à grandes mailles et de haies vives d'essences locales ;

- ➔ Les clôtures de type agricole constituées de poteaux en bois, chemins de fils de fer et de grillage à grandes mailles (ou grillage à moutons), n'excédant pas 1 m 20 hors sol ; elles pourront atteindre 1,80 m (du sol au dernier fil) pendant 10 ans pour la protection de jeunes plantations forestière. Ces clôtures temporaires devront être démontées au bout de 10 ans ;
- ➔ Les clôtures sur poteaux et chemins de fils de fer et de grillage à grandes mailles de 1,80 m hors sol doublées de haies vives ou bocagères constituées d'essences locales, à la proximité immédiate des habitations ou exploitations et lorsque ces dernières sont exposées à la vue ;
- ➔ Il est préconisé, particulièrement le long des voies de circulations automobiles pour des raisons de sécurité liées à la circulation du gros gibier, d'installer les grillages avec un retrait de 3 mètres minimum à usage de refuge.

Article N.12 – Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement permanentes devront avoir une capacité limitée aux besoins de l'usage courant des installations auxquelles elles se rattachent et être réalisés sur les terrains attenants à ces constructions. Ces équipements doivent être réalisés de façon à ne créer aucune gêne vis-à-vis de la circulation sur les voies publiques. Les surfaces de stationnement de caractère permanent selon le revêtement utilisé, pourront nécessiter un traitement approprié des eaux de ruissellement avant rejet en milieu naturel. La plantation d'arbres d'essences locales pour assurer une bonne insertion paysagère pourra être exigée pour les aires de stationnement de grande surface.

Article N.13 – Traitement des espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les abords des constructions devront être traités pour préserver ou restaurer une ambiance telle qu'on la trouve traditionnellement en Sologne dans le contexte rural. Les espèces retenues pour les plantations seront des essences locales, les arbres ou arbustes d'ornements utilisés de façon limitée. Chaque projet devra s'attacher à préserver les sujets existants les plus significatifs ou prévoir leur remplacement par des espèces identiques. Les parcelles de moindre fréquentation ne devront pas être laissées dans un état d'abandon mais être plantées d'essences forestières locales.

Article N.14 – Coefficient maximal d'occupation des sols

Sans objet