

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Pruniers-en-Sologne

(41)

5

Règlement

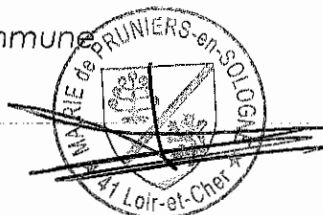
Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 07/11/2014

APPROUVANT la révision du PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune de Pruniers-en-Sologne.

Fait à Pruniers-en-Sologne, le 07/11/2014

La Maire de la commune



ISOCELE SARL D'ARCHITECTURE AU CAPITAL DE 7 000 €, RCS PARIS B 378 186 282
10 RUE OBERKAMPF
75011 PARIS
Tel : 01 48 07 52 22 @ : isoceler.archi@wanadoo.fr

2 octobre 2014

| | |
|---|-----------|
| SOMMAIRE | 1 |
| DISPOSITIONS GENERALES | 2 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES | 8 |
| Zone urbaine (U) | 9 |
| Zone à urbaniser (AU) | 23 |
| Zone agricole (A) | 27 |
| Zone naturelle et forestière (N) | 31 |

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'urbanisme.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques de ce même code.

Article 3 : Documents graphiques

Ils font apparaître :

3.1. La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones dites « urbaines », dénommées U au plan ;
- zones dites « à urbaniser », dénommées AU au plan ;
- zones dites « agricoles », dénommées A au plan ;
- zones dites « naturelles et forestières », dénommées N au plan.

3.2. Bâtiment agricole admis à changer de destination en zone agricole (L. 123-3-1 et R. 123-12 2° CU)

S'il existe un intérêt architectural ou patrimonial et que l'exploitation agricole n'est pas compromise.

La commune a repéré des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

3.3. Élément de paysage et de patrimoine identifiés à préserver (L. 123-1-5 7° et R. 123-11 h) CU)

Identification et localisation de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

La commune n'a pas identifié d'éléments de patrimoine à préserver.

3.4. Quartiers, îlots, voies identifiés pour préserver la diversité commerciale (L. 123-1-5 7° bis CU)

Identification et délimitation de quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

La commune n'a pas identifié de secteur à préserver.

3.5. Emplacement réservé (L. 123-1-5 8° et R. 123-11 d) CU)

- Voies et ouvrages publics,
- Installations d'intérêt général,
- Espaces verts,
- Mixité sociale (L. 123-2 b) et R. 123-12 c) CU), en vue de la réalisation d'un programme de logements.

La commune a mis en place plusieurs emplacements réservés.

3.6. Espace boisé classé à conserver ou à créer (L. 130-1 et R. 123-11 a) CU)

Bois, forêts, parcs à conserver, protéger ou créer, ainsi que haies, arbres isolés et plantations d'alignements.

La commune n'a pas mis en place d'Espaces Boisés Classés, en raison de la présence de plans simples de gestion.

Article 4 : Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation, pouvant « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur, l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

La commune a mis en place plusieurs orientations d'aménagement et de programmation, sur les secteurs 1AU, et sur le secteur urbain dit du cœur nord du bourg concerné par l'implantation de 8 logements sociaux.

Article 5 : Adaptations mineures du règlement

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

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 : Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres d'un monument historique. En dehors de ce périmètre, la commune peut soumettre, par délibération, les démolitions à permis de démolir.

La commune n'a pas soumis à permis les travaux de démolition.

Article 7 : Clôtures

Les travaux de clôture peuvent être soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'y rapportent.

La commune a soumis à autorisation d'urbanisme les travaux de clôtures (délibération du Conseil municipal en date du 26 octobre 2007).

Article 8 : Sites archéologiques

Tout projet ne peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, suivant les dispositions du Code de l'urbanisme (article R. 111-4).

Article 9 : Équipements collectifs

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admis dans l'ensemble des zones du PLU.

Article 10 : Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par la présence d'aléas de retrait-gonflement argileux, en raison de la composition de son sous-sol.

Dans chaque zone, il est vivement recommandé avant tout projet de consulter la carte identifiant ce risque naturel et de prendre les mesures préventives qui s'imposent, à savoir la réalisation d'études géotechniques de type G11 ou G12 conformes à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argileux (profondeur des fondations, du bâti, distance et essence des plantations).

Article 11 : Lexique

Accès

Ouverture en façade donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant.

Affouillement

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Alignement

Délimitation entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur une même unité foncière, dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (abri de jardin, garage, appentis, ...).

Bâtiment ou construction

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri.

Bâtiment agricole

Ouvrage dont l'utilisation est affectée ou nécessaire aux activités agricoles.

Clôture

Ouvrage construit ou végétal (hors haie vive), qui délimite une propriété vis-à-vis d'une autre mitoyenne ou de l'espace public.

Construction

Tout bâtiment nouveau, y compris les extensions de bâtiment existant.

Construction d'intérêt collectif

Édifice affecté à une mission de service public, dans les domaines suivants : transport, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisir.

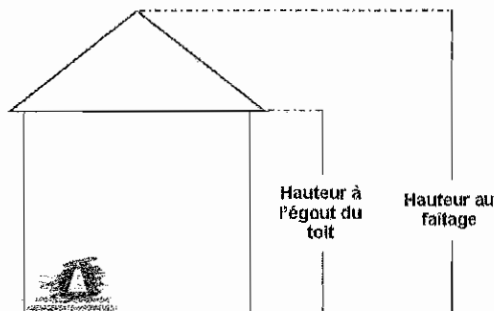
Coefficient d'occupation des sols (COS)

Surface bâtie maximale autorisée sur une unité foncière, en fonction de sa superficie.

Destinations

Habitation – Hébergement hôtelier – Bureaux – Commerces – Artisanat – Industrie – Exploitation agricole ou forestière – Entrepôt – Service public ou d'intérêt collectif.

Égout du toit / Faîtage



Emprise au sol

Surface occupée au sol par l'assise d'une construction.

Emprise publique

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie.

Ces termes rattachés à la thématique « voirie » indique l'espace public comprenant la voie, ses accotements et fossés connexes.

Entrepôt

Bâtiment affecté au stockage de matériel.

Espace libre

Partie du terrain non occupée par la ou les constructions.

Exhaussement

Élévation volontaire du sol naturel.

Extension

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.

Installation

Équipement ou construction de faible emprise à vocation majoritairement technique.

Limite séparative

Limite de propriété qui n'est pas riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Réhabilitation

Amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant.

Rénover

Rebâtir à neuf.

Restaurer

Redonner au bâtiment son caractère.

Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Terrain

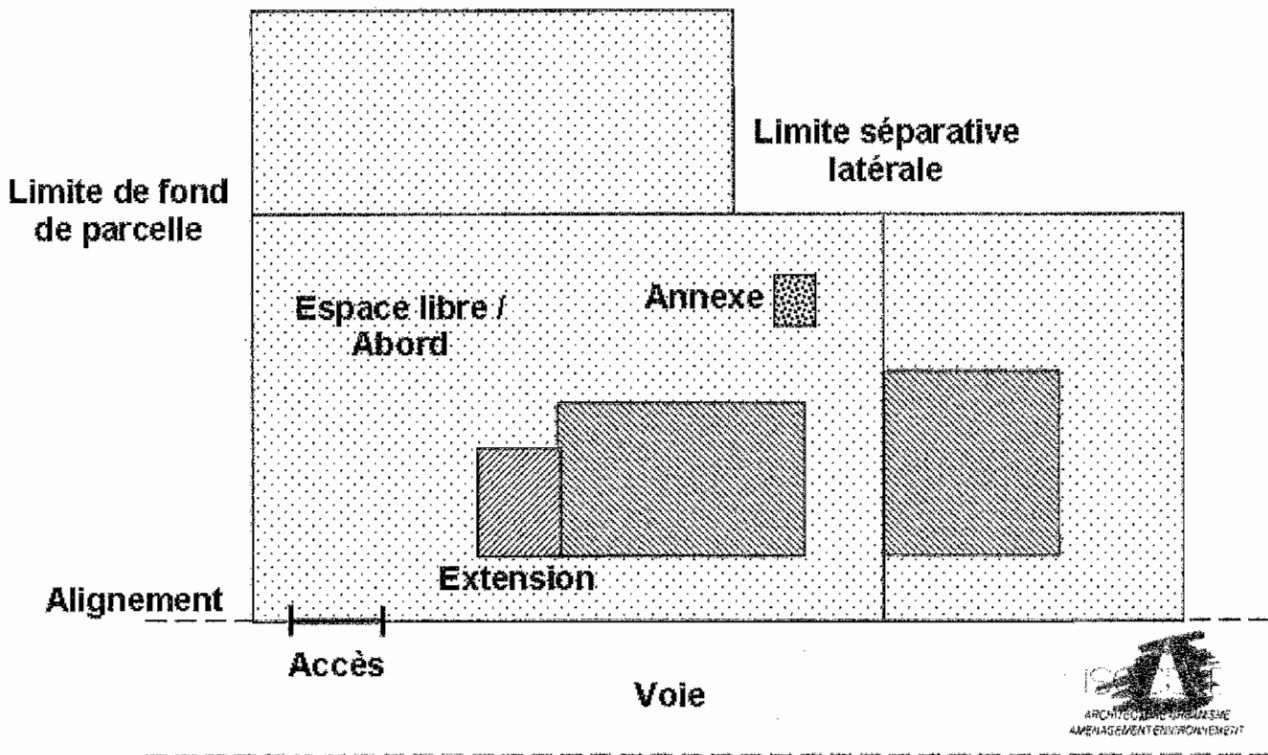
Unité foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant.

Voie

Espace desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Voie publique

Voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité qui en est propriétaire.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE URBAINE

La zone urbaine est dite "zone U".

Déclinaison en secteurs :

- U : secteur urbanisé à vocation mixte (habitat, services, commerces et activité).
- Uy : secteur urbanisé à vocation économique.
- Uz : secteur urbanisé à vocation économique correspondant à la zone d'aménagement concertée communale du Pâtureau de la Grange.
- Uyz : secteur urbanisé à vocation économique correspondant à la zone d'aménagement concertée communautaire du Pâtureau 2000.
- Ul : secteur urbanisé à vocation « sports et loisirs ».

Article U1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur U :

- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles et les décharges d'ordures.
- Les nouvelles exploitations agricoles.
- Les parcs d'attraction permanents et les installations de loisirs gênantes pour le voisinage, sauf celles d'intérêt public.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs, de caravanes et de camping, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs Uy, Uz, Uyz et Ul :

Toutes les constructions incompatibles avec le caractère du secteur ou qui ne sont pas soumises à des conditions particulières à l'article U2.

Dans le secteur Uz :

Sont notamment interdits :

- Les habitations non liées aux activités admises dans la parcelle,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le stationnement des caravanes et le camping,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la construction des bâtiments admis dans la zone, les constructions à moins de 6 mètres en tous sens pour les lignes électriques 380 000 volts, les parkings et voies de desserte à moins de 9 mètres en tous sens pour la ligne 380 000 volts.

Article U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur U :

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article U1, et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat et à l'industrie, si elles sont compatibles avec les infrastructures devant les desservir et si les nuisances sont compatibles avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si le sous-sol l'impose et qu'ils ne dénaturent pas l'environnement immédiat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances, de risques ou de pollutions incompatibles avec le voisinage.

Dans le secteur Uyz :

- Les lotissements et opérations d'ensemble aux activités propres aux usages suivants : industrie, artisanat, services, commerces.
- Les bâtiments à usage d'habitation et locaux annexes à condition qu'ils soient liés à une activité ci-dessus. Ces locaux devront être intégrés au bâtiment principal.
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs annexés aux bâtiments d'entreprises.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités publiques.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que leur reconstruction après sinistre provoqué par une cause accidentelle, dans la limite de leur surface préexistante.

Dans le secteur Uz :

Sont autorisés :

- les constructions à usage : de commerce non alimentaire de détail, d'artisanat, d'industrie et de service,
- les logements de fonction sous réserve qu'ils aient un lien direct avec les activités implantées sur la parcelle, et sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'exploitation et qu'ils respectent les normes de la réglementation acoustique pour les bâtiments à usage d'habitation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les installations de jeux et de sports annexées aux entreprises,
- les aires de stationnement de véhicules.
- les annexes liées au gardiennage et à la sécurité des lieux (exemple : chenil...)

Dans le secteur Uy :

- Les constructions et installations à usage d'habitation (y compris les locaux annexes) aux conditions :
 - qu'elles présentent un lien avec l'activité économique ;
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.

Dans le secteur UI :

- Les constructions à usage de sports ou de loisirs, si elles sont compatibles avec les activités existantes à la date d'application du PLU.

Article U3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une emprise de 5 mètres minimum, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Cet accès doit répondre à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères etc.

Dans le secteur Uz :

Tous les accès seront réalisés depuis la voirie interne de la zone partant de la R.D. n°59 et reliant le carrefour giratoire sur la R.D. n°765.

Article U4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

Eau potable

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe et se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite.

Dans le secteur Uz :

Le raccordement au réseau d'assainissement de la zone est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une évacuation d'effluents.

Les eaux industrielles ne pourront être évacuées dans le réseau qu'après un prétraitement approprié, dont la nature et le dimensionnement seront soumis au service compétent de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale (préalablement au dépôt du permis de construire, ou préalablement à l'installation dans le cas d'un site déjà en exploitation).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau collecteur public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur Uz :

Les eaux pluviales devront être évacuées dans les réseaux situés de part et d'autre de la voirie interne.

Les eaux pluviales de bâtiment seront raccordées au réseau public sans traitement.

Les eaux pluviales des parkings, des aires de manœuvre, des aires de stockage, seront traitées par un système de déshuileur avant raccordement au réseau public (le dimensionnement et le système d'assainissement devront faire l'objet d'une demande d'installation auprès des services administratifs concernés).

En aucun cas, il ne pourra y avoir de rejet d'eaux usées dans ces ouvrages.

Dans le secteur Uyz :

Le raccordement au réseau de collecte publique est obligatoire pour toute construction ou installation. Un filtre à hydrocarbure, dimensionné en fonction des surfaces à traiter, devra être installé avant tout rejet au réseau public.

Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Électricité

Dans le secteur Uz :

Le raccordement au réseau de distribution devra être réalisé en souterrain à partir du réseau interne de la zone.

Article U5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le secteur Uz :

La partition des lots sera faite en fonction de la demande effective de surface. Elle devra cependant respecter les minima suivants:

– les terrains auront un minimum de largeur de façade de 90 m en bordure de la déviation et en bordure de la R.D. n°765, excepté dans le secteur ZB où la largeur minimale autorisée est de 25 m.

– les terrains auront un minimum de largeur de façade de 25 m dans le reste de la zone.

La profondeur des parcelles sera celle définie par le P.A.Z. Il ne pourra pas y avoir constitution de double rang.

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur U :

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit en limite d'emprise publique,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette emprise.

Les constructions et installations à édifier le long de route(s) départementale(s) devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise publique.

Dans les secteurs Uy et Ui :

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le secteur Uyz :

Les constructions seront implantées avec un minimum de recul de :

- 35 mètres de l'axe de la déviation et de la R.D. 765,
- 05 mètres de l'emprise de la voie de circulation interne de la zone,
- 10 mètres de l'emprise de la rue de Gy en Sologne (CD n° 59).

Dans le secteur Uz :

a) Secteur ZA

Les constructions seront édifiées avec un minimum de recul de

- 30 m de l'axe de la déviation et de la R.D. n°765

- 20 m de l'axe de la R.D. n°59

– 5 m de l'emprise de la voie de circulation interne de la zone.

b) Secteur ZR

Les constructions seront édifiées avec un minimum de recul de :

– 25 m de l'axe de la déviation et de la R.D. n°765

– 15 m de l'axe de la R.D. n°59

5 m de l'emprise de la voie de circulation interne de la zone.

Dans tous secteurs :

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments anciens.

Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs U et UI :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur Uy :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur Uz :

Cas général (applicables aux secteurs ZA et ZB) : les constructions seront implantées avec un minimum de recul de 5 m par rapport à toutes limites séparatives.

Cas particulier : des terrains situés en bordure de la déviation et ceux situés en bordure de la R.D. n°765 du secteur ZA,

– l'acquéreur devra tenir compte de l'obligation de planter, le long d'une limite séparative avec un autre lot et uniquement pour les limites séparatives perpendiculairement aux voies précitées, une bande de terrain de 10 m de largeur. Ainsi, la zone plantée entre 2 lots sera de 20 m.

– la profondeur de ce mur végétal sera au minimum de 50 m à partir de l'emprise de la déviation et à partir de l'emprise de la R.D. n°765.

Dans le secteur Uyz :

Les constructions seront implantées en respectant une distance minimale de 5 mètres.

Dans tous secteurs :

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments anciens.

Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur Uyz :

Distance minimale : La distance minimale entre tous les bâtiments est fixée, sauf conditions plus rigoureuses imposées par les Services de la Défense contre l'Incendie et de Protection Civile, à 5 mètres.

Orientation : Les parties de bâtiment abritant les locaux à usage d'habitations, bureaux, cantine, services sociaux... doivent être implantées de telle manière que leur éclairage et leur ensoleillement soient assurés dans des conditions satisfaisantes.

Dans le secteur Uz :

Distance minimale

La distance minimale entre tous les bâtiments est fixée, sauf conditions plus rigoureuses imposées par les Services de la Défense contre l'Incendie et de Protection Civile, à 5 m.

Orientation

Les parties de bâtiment abritant les locaux à usage d'habitations, bureaux, cantine, services sociaux... doivent être implantées de telle manière que leur éclairage et leur ensoleillement soient assurés dans des conditions satisfaisantes.

Article U9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article U10 - Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs U et Uy :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+C.

Dans le secteur Uyz :

Hauteur maximale :

La hauteur des bâtiments à édifier est mesurée entre le sol naturel et le haut du mur, au niveau de l'égout de toiture. Cette hauteur ne doit pas excéder 9 m sauf contrainte technique particulière.

Dans les secteurs Uy et Uyz :

Hauteur sous ligne électrique :

Le secteur Uyz comportant une ligne à 90 000 volts, les obligations suivantes devront être respectées :

- Pour un bâtiment situé sous la ligne, la distance minimale à respecter est de 3,70 mètres entre le point le plus bas des conducteurs et le point le plus haut de la construction.
- Pour un bâtiment situé à proximité de la ligne, la distance minimale horizontale à respecter est de 3,50 mètres à laquelle il faut rajouter le balancement des conducteurs sous l'effet du vent (cette distance sera calculée par ErDF).
- Une hauteur de 8 mètres minimum doit être maintenue entre la bande de roulement des voies de circulation, des parkings et les conducteurs de la ligne. Le surplomb longitudinal étant interdit, l'angle de croisement doit être supérieur à 5°.

Dans le secteur Uz :

Hauteur maximale

La hauteur des bâtiments à édifier est mesurée entre le sol naturel et le haut du mur, au niveau de l'égout de toiture. Cette hauteur ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur pourra être dépassée en cas de nécessité technique liée aux activités exercées.

Hauteur sous ligne électrique

Une marge de 6 m pour la ligne électrique de 380000 V devra être laissée entre les conducteurs et le point le plus haut et le plus proche du bâtiment à édifier.

Article U11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Dans tous secteurs (à l'exception des secteurs Uyz et Uz) :

Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal. L'utilisation de matériaux naturels est admise.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus pourront être autorisées pour les abris de jardins préfabriqués, en matériaux légers (bois, tôle) et dont la surface n'excède pas 20 m² par terrain, ainsi que les vérandas.

L'implantation des équipements techniques de toute nature doit limiter leur perception depuis le domaine public.

La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) et le blanc pur sont interdits.

Abords

En secteur U :

Si une clôture est édifiée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales d'essences locales. Les blocs techniques individuels rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, etc., sont intégrés aux clôtures.

Clôture sur voie :

La hauteur des murs de clôture maçonnés est limitée à 1,20 mètre.

En cas de réalisation d'un mur bahut, sa hauteur devra être comprise entre 0.50 et 0.80 mètre. Il pourra être surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie.

L'ensemble de la composition de la clôture ne pourra cependant dépasser 1,70 mètre.

Clôture en limite séparative :

Elle ne devra pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Dans le secteur Uy :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Dans le secteur Uyz :

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

Toitures :

Les matériaux de toitures seront les suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation : couverture en tuile de ton patiné non uniforme (ni brun foncé, ni rouge) ou tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs.
- pour les constructions à usage professionnel, telles que ateliers, hangars : tout matériau présentant un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement.

Sont exclus, les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les autres matériaux non teintés dans la masse.

Les toitures « terrasses » ou à faible pente comporteront un bardage d'acrotère masquant la pente du toit.

Les toitures à rampants visibles seront en bacs acier pré-laqués avec une pente conforme aux prescriptions techniques du fabricant et des DTU. La couleur de la toiture sera harmonisée avec celle du bâtiment.

Couvertures, façades et menuiseries :

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) et le blanc pur sont interdits.

La couleur des revêtements de façades et des menuiseries extérieures devra rester en harmonie avec l'environnement.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

Les imitations de matériaux telles que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois... sont interdits.

Le matériau utilisé en façade comme en couverture ne doit pas être de nature à provoquer des éclats ou reflets susceptibles de constituer une gêne pour les habitants des zones voisines ou les usagers des voies de circulation.

Les matériaux à utiliser sont : les bardages métalliques pré-laqués, les bardages en bois, les vêtements, la maçonnerie enduite, les habillages en céramique,... Tous les bâtiments construits sur une même parcelle seront traités de manière homogène.

La couleur des bâtiments doit répondre au souci de leur mise en valeur, mais également à celui de s'harmoniser avec l'ensemble de la zone.

Chaque bâtiment d'un site est traité avec une couleur dominante et seuls les bavettes, les coiffes d'acrotère et les encadrements des baies pourront être soulignés d'une deuxième couleur.

La couleur dominante sera neutre (blanc cassé, gris clair, gris foncé,...) de manière à ne pas constituer une agression dans le paysage.

Les constructeurs devront prendre en compte dans la zone considérée, le niveau sonore défini ci-dessous :

| Catégorie 3 | En période diurne | En période nocturne |
|--|-------------------|---------------------|
| Niveau sonore au point de référence : la déviation | 73 dB (A) | 68 dB (A) |

Abords :

Sans être obligatoires, lorsqu'elles sont souhaitées, les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur de 2 mètres de hauteur maximum posé sur poteaux métalliques droits.

Le long de la déviation et de la RD 765, les clôtures seront de couleur verte.

Sur le reste de la zone, il est souhaitable d'utiliser la même couleur pour les clôtures. On admettra toutefois qu'elles puissent être de la même teinte que la couleur dominante du bâtiment.

Elles pourront également être doublées de haies vives et d'arbres de haute tige.

Enseignes et sigles :

Les enseignes pourront être isolées sur les terrains, ou intégrées aux bâtiments, ou les deux.

Enseignes isolées : voir le schéma de principe intitulé « Les enseignes » annexe 3 au présent règlement.

Enseignes intégrées aux bâtiments : elles peuvent être peintes sur le bâtiment ou réalisées avec un matériau synthétique de couleur fixé sur les parois. Leur hauteur est limitée à la hauteur de la basse goutte du bâtiment sur lequel elles sont appliquées.

Enseignes lumineuses : seul le logo publicitaire et seules les lettres formant le nom de l'entreprise ou de la société pourront être lumineuses. En aucun cas, on admettra un bandeau lumineux comprenant signe, écriture et informations diverses.

Dans le secteur Uz :

Objectif

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux. Il doit refléter l'appartenance à une zone artisanale et industrielle moderne, tout effet "pastiche solognot" est exclu.

Cet article est applicable au secteur ZA en totalité. Concernant le secteur ZB, cet article est applicable aux parcelles non construites, et n'ayant pas fait l'objet d'une cession antérieurement au présent règlement.

Pour les parcelles du secteur ZB ayant fait l'objet d'une cession antérieure au présent règlement, cet article est applicable aux projets d'extension des bâtiments.

Adaptation au terrain et au site

Les bâtiments doivent être implantés de telle sorte que les aires, extérieures de stockage (livraisons, expéditions, silos, bennes à déchets, palettes, etc...) soient masquées depuis la R.D. n°765, depuis la déviation et depuis la voirie interne de la zone.

Lorsque cette exigence n'est pas compatible avec l'organisation du site industriel, ces mêmes aires extérieures devront être masquées par un rideau végétal d'une épaisseur minimale de 5 m (voir le schéma intitulé "Implantation" annexe 2 du présent règlement), le long de la RD 765 et le long de la déviation. Le long de la voie interne, le rideau végétal sera matérialisé par une haie de 2 mètres d'épaisseur.

NB : cas particulier du secteur ZA

Le long de la déviation et de la R.B. n°765, il ne sera admise aucune installation (parking, aire de stockage, aire de manœuvre, etc...) dans la bande de recul fixée à 30 m (voir article 12), excepté si ces installations sont masquées par un merlon planté et entretenu. Dans ce cas, la distance de la bande de recul sera ramenée à 10 m.

La surélévation du dallage intérieur des constructions par rapport au terrain naturel devra obligatoirement être compensée par un remblai dont la pente générale ne sera pas supérieure à 5 % de la pente naturelle du terrain (exemple: pour une pente naturelle de 3 %, on autorisera une pente de remblai de 3 % + 5 % soit 8 %).

Pour certains aménagements ponctuels, on admettra des pentes pouvant atteindre 100 % (cas des merlons, par exemple).

Matériaux et couleurs

La nature du matériau utilisé en façade comme en couverture ne doit pas être de nature à provoquer des éclats ou reflets susceptibles de constituer une gêne pour les habitants de zones voisines ou les usagers des voies de circulation.

Les matériaux à utiliser sont: les bardages métalliques prélaqués, les bardages en bois, les vêtements, la maçonnerie enduit, les habillages en céramique, etc... Tous les bâtiments construits sur une même parcelle seront traités de manière homogène.

La couleur des bâtiments doit répondre au souci de leur mise en valeur, mais également à celui de s'harmoniser avec l'ensemble de la zone.

Chaque bâtiment d'un site traité avec une couleur dominante et seuls les bavettes, les coiffes d'acrotère et les encadrements des baies pourront être soulignés d'une deuxième couleur.

La couleur dominante sera neutre (blanc cassé, gris clair, gris foncé, etc...) de manière à ne pas constituer une agression dans le paysage.

Toiture

Les toitures terrasses ou à faible pente (moins de 5° avec acrotère) sont recommandées.

Les toitures à rampants visibles seront en bacs acier pré laqués avec une pente conforme aux prescriptions techniques du fabricant et des DTU. La couleur de la toiture sera identique à celle du bâtiment.

Clôtures

Sans être obligatoires, lorsqu'elles sont souhaitées, les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur de 2,00 m de hauteur maximum posé sur poteaux métalliques droits.

Le long de la déviation et de la RD. n°765, les clôtures seront de couleur verte.

Sur le reste de la zone, il est souhaitable d'utiliser la même couleur pour les clôtures. On admettra toutefois qu'elles puissent être de la même teinte que la couleur dominante du bâtiment.

Elles pourront également être doublées de haies vives et d'arbres à haute tige.

Enseignes et sigles

Les enseignes pourront être isolées sur les terrains, ou intégrées aux bâtiments, ou les deux.

Enseignes intégrées aux bâtiments : elles peuvent être peintes sur le bâtiment ou réalisées avec un matériau synthétique de couleur fixé sur les parois. Leur hauteur est limitée à la hauteur de la basse goutte du bâtiment sur lequel elles sont appliquées.

Enseignes lumineuses: seul le logo publicitaire et seules les lettres formant le nom de l'entreprise ou de la société pourront être lumineuses. En aucun cas, on admettra un bandeau lumineux comprenant sigle, écriture et informations diverses.

Article U12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle, il doit être aménagé au moins une place de stationnement de jour non close par unité foncière.

Dans le secteur Uyz et Uz :

Nombre d'emplacements :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et en dehors de la zone non aedificandi. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m² y compris les accès.

Il est notamment exigé au minimum :

Pour les locaux à usage d'habitation :

1 place de stationnement ou 1 garage par logement

Pour les locaux à usage de bureau :

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre

Pour les locaux à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente :

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente

Pour les locaux à usage d'activité :

Des aires de stationnement suffisantes pour :

- les véhicules de livraison et de service
- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour 1,5 emploi
- les véhicules des visiteurs.

Intégration des aires de stationnement

D'une manière générale, il est obligatoire d'inclure les zones de stationnement dans un aménagement paysager.

Le but de cet aménagement consiste à diminuer l'impact visuel des zones de stationnement par la mise en place de merlons engazonnés ou de végétation arbustive entre les aires de parking et les voiries principales et par la plantation d'arbres de haute tige.

Article U13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Dans le secteur Uyz :

Les parcelles situées le long de la déviation de Romorantin-Lanthenay intègrent une zone non aedificandi qui sera plantée par l'aménageur.

Les bâtiments doivent être implantés de telle sorte que les aires extérieures de stockage (livraisons, expéditions, silos, bennes à déchets, palettes...) soient masquées depuis la RD 765, depuis la déviation et depuis la voirie interne de la zone.

Lorsque cette exigence n'est pas compatible avec l'organisation du site, ces mêmes aires extérieures devront être masquées par un rideau végétal d'une épaisseur minimale de 5 mètres le long de la RD 765 et le long de la déviation. Le long de la voie interne de desserte de la zone, le rideau végétal sera matérialisé par une haie de 2 mètres d'épaisseur.

- La surélévation du dallage intérieur des constructions par rapport au terrain naturel devra obligatoirement être compensée par un remblai dont la pente générale ne sera pas supérieure à 5 % de la pente naturelle du terrain (exemple : pour une pente naturelle de 3 %, on autorisera une pente de remblai de 3 % + 5 % soit 8 %).
 - Les bosquets prévus le long de la déviation de Romorantin-Lanthenay seront plantés par l'aménageur et seront conservés et maintenus en l'état par l'acquéreur de la parcelle.
 - Le long de la déviation sur une largeur de 25 mètres, le terrain sera engazonné et libre de toute installation.
 - Le long de la rive Est du site le rideau végétal installé entre la ZAC et la zone pavillonnaire sera planté et entretenu par l'aménageur.
- Lorsque cette zone plantée se trouve à l'intérieur d'une parcelle privative le maintien et l'entretien incombera à l'acquéreur.

Plantation des aires de stationnement

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² si les arbres sont la seule mesure d'accompagnement paysager, et à raison d'un arbre au moins par 250 m² si un autre traitement paysager (merlon par exemple) est envisagé.

NB : cet article ne s'applique pas aux aires commerciales de présentation pour la vente automobile.

Espaces libres

Les autres espaces libres de toute construction ou installation peuvent être plantés librement. Il est toutefois recommandé de regrouper les plantations pour former des bosquets qui seront mis en valeur sur les surfaces engazonnées.

Espaces situés sous la ligne électrique

La zone située sous la ligne électrique à haute tension ne pourra être plantée que par des espèces à croissance verticale lente. Les arbres de haut jet y sont interdits.

Essences

Dans tout aménagement paysager, les essences seront régionales. Pour les haies et bosquets, seront utilisés : genêts, charmilles, noisetiers, aubépines, lilas, prunelliers, troènes,...). Pour les arbres de haute tige, seront utilisés : tilleuls, érables, acacias, saules, charmes, bouleau, chêne...

Plan d'aménagement

Pour permettre aux services concernés d'apprécier le caractère général des aménagements projetés, les plans de construction doivent être complétés par le plan d'aménagement des espaces libres (plantations, engazonnement, mouvements de terre,...) Ce plan sera fourni à l'échelle 1/200^{ème} et fera apparaître, entre autre, les points de niveaux du terrain naturel et des points de niveau du projet, les espaces plantés et les aires imperméabilisées.

Dans le secteur Uz :

"Les murs Végétaux" (secteur ZA)

Le long de la déviation et le long de la RD. no765, la zone à planter (voir article 13 b) entre deux lots doit - être d'une épaisseur minimale de 10 m par parcelle. Ces murs végétaux sont plantés sur une zone "non - aedificandi", sur chaque limite séparative entre 2 lots. Les merlons sont autorisés.

Il est souhaitable de raccrocher à ces bosquets les rideaux végétaux mentionnés à l'article 17.2 a) et les aménagements paysagers mentionnés à l'article 18.2. , pour obtenir un projet paysagé cohérent.

"Les rideaux végétaux"

Les rideaux végétaux ou masques végétaux de 5m cités à l'article 17.2 a) comprendront au minimum 1 arbre de haute tige et 1 arbuste de grande taille pour 25 m².

Plantation des aires de stationnement

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² si les arbres sont la seule mesure d'accompagnement paysager, et à raison d'un arbre au moins par 250 m² si un autre traitement paysager (merlon par exemple) est envisagé.

Cet article ne s'applique pas aux aires commerciales de présentation pour la vente automobile.

Espaces libres

Les autres espaces libres de toute construction ou installation peuvent être plantés librement. Il est toutefois recommandé de regrouper les plantations pour former des bosquets qui seront mis en valeur sur les surfaces engazonnées.

Espaces situés sous la ligne électrique

La zone située sous les lignes électriques à haute tension ne pourra être plantée que par des espèces à croissance verticale lente. Les arbres de haut jet y sont interdits.

Essences

Dans tout aménagement paysager, les essences seront régionales. Pour les haies et bosquets, seront utilisés: genêts, charmilles, noisetiers, aubépines, lilas, prunelliers, troènes, etc...).

Pour les arbres de haute tige, seront utilisés des tilleuls, érables, acacias, saules, charmes, bouleau, chêne, etc...

Plan d'aménagement

Pour permettre aux services concernés d'apprécier le caractère général des aménagements projetés, les plans de construction doivent être complétés par le plan d'aménagement des espaces libres (plantations, engazonnement, mouvements de terre, etc...).

Ce plan sera fourni à l'échelle 1/200ème et fera apparaître, entre autre, les points de niveau du terrain naturel et des points de niveau du projet, les espaces plantés et les aires imperméabilisées.

Article U14 - Coefficient d'occupation des sols

Dans le secteur Uyz: COS de 0,6

Article U15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article U16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les opérations groupées et les lotissements, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

ZONE A URBANISER

La zone à urbaniser est dite "zone AU".

Déclinaison en secteurs :

- 1AU : secteur à urbaniser à vocation principalement résidentielle.
- 1AUm : secteur à urbaniser à vocation militaire.

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception de celles visées à l'article AU2.

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées dans tous secteurs, aux conditions suivantes :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes,

Dans les 2 cas :

- les aménagements devront respecter le cadre fixé par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) lorsqu'elles existent.
- un schéma d'aménagement cohérent devra être présenté en mairie avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone AU, les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve qu'elles restent compatibles, dans leur conception et fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique :

Dans l'ensemble des secteurs :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre.

Dans le secteur 1AU :

- Les constructions à usage d'activité artisanale ne présentant aucune gêne pour le voisinage, d'activité tertiaire, de service ou d'habitation, dans le respect d'une densité minimale de 10 constructions à l'hectare pour les opérations réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.
- Les annexes des constructions principales.

Dans le secteur 1AUm :

- Les constructions à vocation aéronautique, ainsi que les restaurations, rénovations, réhabilitations des constructions existantes, et compatibles avec l'objet du secteur.

¹ Édifice affecté à une mission de service public, dans les domaines suivants : transport, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisir.

Article AU3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une emprise de 6 mètres minimum, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Cet accès doit répondre à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères etc.

Dans les secteurs 1AU :

Les accès et voiries devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Article AU4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

Eau potable

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe et se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau collecteur public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article AU5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur 1AU :

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit en limite d'emprise publique,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette emprise.

Dans le secteur 1AUm :

Les constructions et installations à édifier le long de route(s) départementale(s) devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise publique.

Dans tous secteurs :

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des équipements militaires, n'est pas réglementée.

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous secteurs :

Les constructions nouvelles sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des équipements militaires, n'est pas réglementée.

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article AU9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

Dans tous secteurs :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+C.

Article AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Dans tous secteurs :

Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal. L'utilisation de matériaux naturels est admise.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus pourront être autorisées pour les abris de jardins préfabriqués, en matériaux légers (bois, tôle) et dont la surface n'excède pas 20 m² par terrain, ainsi que les vérandas.

L'implantation des équipements techniques de toute nature doit limiter leur perception depuis le domaine public.

La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) et le blanc pur sont interdits.

Abords

En secteur 1AU :

Si une clôture est édifiée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales d'essences locales. Les blocs techniques individuels rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, etc., sont intégrés aux clôtures.

Clôture sur voie :

La hauteur des murs de clôture maçonnés est limitée à 1,20 mètre.

En cas de réalisation d'un mur bahut, sa hauteur devra être comprise entre 0.50 et 0.80 mètre. Il pourra être surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie.

L'ensemble de la composition de la clôture ne pourra cependant dépasser 1,70 mètre.

Clôture en limite séparative :

Elle ne devra pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Article AU12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle, il doit être aménagé au moins une place de stationnement de jour non close par unité foncière.

Article AU13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les programmes d'aménagement d'ensemble devront comprendre l'aménagement d'espaces libres paysagers, ainsi que d'aires de jeux ou de loisirs.

Les haies vives doivent être composées d'essences locales.

Article AU14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article AU15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article AU16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les opérations groupées et les lotissements, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

ZONE AGRICOLE

La zone agricole est dite "zone A".

Déclinaison en secteur(s) :

- Ah : secteur agricole habité.
- Ad : secteur de diversification agricole.

Pour rappel : La commune a repéré au plan (cf étoilage) des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception de celles visées à l'article A2.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs, les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve :

- du respect de la règle de réciprocité du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- de ne pas entraîner de charge financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements.

□ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé après sinistre.

□ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

□ Les constructions à usage d'activité ou d'habitation, les extensions, les restaurations, et les installations, aux conditions qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole, ou qu'elles en constituent le prolongement (transformation et/ou la commercialisation des produits issus de l'exploitation agricole, activités pédagogiques, accueil à la ferme ...).

□ Les restaurations, rénovations et réhabilitations des constructions existantes à la date d'application du PLU.

□ Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

□ Le changement de destination des bâtiments repérés au plan pour des vocations d'hébergements touristiques ou d'activités complémentaires.

Sont de plus admis en secteur Ah, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

□ Les annexes² des habitations.

□ Le changement de destination des constructions existantes pour des fonctions autres que l'industrie et l'entrepôt.

² Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur une même unité foncière, dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente.

Sont de plus admis en secteur Ad, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les constructions à usage d'hébergement touristique et activités connexes.
- Les constructions à usage d'activité ou d'habitation, les extensions, les restaurations, et les installations, aux conditions qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole, ou qu'elles en constituent le prolongement (transformation et/ou la commercialisation des produits issus de l'exploitation agricole, activités pédagogiques, accueil à la ferme ...).

Article A3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une emprise de 5 mètres minimum, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Cet accès doit répondre à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères etc.

Article A4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

Eau potable

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe et se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau collecteur public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans tous secteurs :

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

Les constructions et installations à édifier le long de route(s) départementale(s) devront cependant être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise publique.

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments anciens.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous secteurs :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments anciens.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol est limitée à 50%.

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs Ah et Ad :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+C.

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.

Couverture et façade :

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) et le blanc pur sont interdits.

Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal. L'utilisation de matériaux naturels est admise.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus pourront être autorisées pour les abris de jardins préfabriqués, en matériaux légers (bois, tôle) et dont la surface n'excède pas 20 m² par terrain, ainsi que les vérandas.

L'implantation des équipements techniques de toute nature doit limiter leur perception depuis le domaine public.

L'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

Abords (hors clôtures agricoles et forestières) :

Si une clôture est édifiée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales d'essences locales. Les blocs techniques individuels rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, etc., sont intégrés aux clôtures.

L'ensemble de la composition de la clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètre de hauteur.

Article A12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

Article A13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les haies doivent être vives et composées d'essences locales.

Article A14 - Coefficient d'occupation des sols

Dans les secteurs Ah et Ad :
Un COS maximal de 0,6 est fixé.

Article A15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article A16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les opérations groupées et les lotissements, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone naturelle et forestière est dite "zone N".

Déclinaison en secteurs :

- Nh : secteur naturel habité.
- Nhc : secteur naturel habité pouvant être densifié.
- Nl : secteur naturel accueillant des activités touristiques, sportives et de loisirs.
- Nv : secteur naturel de vallée (secteur majoritairement inondable des bords de Sauldre), pouvant accueillir des activités agricoles de pâturage.
- Ny : secteur naturel accueillant une activité économique.

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception de celles visées à l'article N2.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs, les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement naturel, aux sites et aux paysages,
- de ne pas entraîner de charge financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements.

□ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

□ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

□ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre.

□ Les restaurations, rénovations et réhabilitations des constructions existantes à la date d'application du PLU.

□ Les affouillements et exhaussements du sol compatibles avec les occupations et utilisations des sols admises, **exceptés en secteur Nv.**

Sont de plus admis en secteurs Nh, Nhc et Ny :

□ Les constructions à usage d'activité ou d'habitation, les restaurations, et les installations, aux conditions qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole, ou qu'elles en constituent le prolongement (transformation et/ou la commercialisation des produits issus de l'exploitation agricole, activités pédagogiques, accueil à la ferme ...).

Sont de plus admis en Nh et Nhc, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

□ Le changement de destination des constructions existantes pour des fonctions autres que l'industrie et l'entrepôt.

□ Les annexes des constructions principales.

□ Les extensions des constructions existantes dans la limite de 50% d'emprise au sol initiale.

Sont de plus admis en secteur Nhc :

□ Les nouvelles constructions destinées à l'habitation.

Sont de plus admis en secteur N1 :

□ Les constructions, travaux et extensions des constructions existantes liés et nécessaires aux activités touristiques, sportives et de loisirs, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'une moindre artificialisation des sols accueillant les projets.

Sont uniquement admis en secteur Nv :

□ Les bâtiments agricoles d'élevage liés et nécessaires au maintien et au bon entretien des systèmes prairiaux de la vallée de la Sauldre.
□ Les constructions agricoles nécessaires aux activités de maraîchage (hors habitation).

Sont uniquement admis en secteur Ny :

□ Les extensions des bâtiments d'activités dans la limite de 50% de l'emprise au sol initiale.

Article N3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une emprise de 5 mètres minimum, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Cet accès doit répondre à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères etc.

Article N4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

Eau potable

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe et se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau collecteur public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs Ny et Nl :

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs Nh, Nhc et Nv :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans tous secteurs :

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre.

Les constructions et installations à édifier le long de route(s) départementale(s) devront cependant être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'emprise publique.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous secteurs :

Les constructions et installations sont implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à cette limite.

Dans tous secteurs :

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N9 - Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs Nh et Nhe :

L'emprise au sol est limitée à 50%.

Article N10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+C.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.

Couverture et façade :

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) et le blanc pur sont interdits.

Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal. L'utilisation de matériaux naturels est admise.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus pourront être autorisées pour les abris de jardins préfabriqués, en matériaux légers (bois, tôle) et dont la surface n'excède pas 20 m² par terrain, ainsi que les vérandas.

L'implantation des équipements techniques de toute nature doit limiter leur perception depuis le domaine public.

L'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

Abords (hors clôtures agricoles et forestières) :

Si une clôture est édifiée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales d'essences locales. Les blocs techniques individuels rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, etc., sont intégrés aux clôtures.

L'ensemble de la composition de la clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètre de hauteur.

Article N12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

Article N13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les haies doivent être vives et composées d'essences locales.

Article N14 - Coefficient d'occupation des sols

Dans les secteurs Nh, Nhc et Ny :
Un COS maximal de 0,6 est fixé.

Article N15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article N16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les opérations groupées et les lotissements, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.