

Département du Loiret

Commune d'ISDES

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Pièce n° 5

urbaniste

**Cabinet
RAGEY**
géomètre expert

69 chemin de la Fontaine
CS 60006
45504 GIEN CEDEX
Tél : 02 38 27 07 07
email: c.ragey@wanadoo.fr

Réf : 15159-MR 27/07/2018

procédures

procédures	
PLU approuvé	27/07/2018

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UA.....	15
CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UB.....	21
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT DE LA ZONE AU.....	28
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	30
CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT DE LA ZONE A	31
TITRE V– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	36
CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT DE LA ZONE N.....	37

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1- Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de ISDES.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols.

Par délibération en date du 28/09/2015..la commune de ISDES a opté pour l'application des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur avant le 1er janvier 2016.

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du code 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 dans les articles suivants de ce code.

Sont également et notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme. Créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières, ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexés au dossier du P.L.U.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

Article 3- Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, 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 planter.

Zones à urbaniser

Zones AU, dites zones à urbaniser. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 planter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement 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 les orientations d'aménagement 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 différée en attente de réalisation des travaux de viabilité.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, 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. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 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.

Zones naturelles et forestières

Zones N, dites zones naturelles et forestières, Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit 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. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) 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.

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1.9 du Code de l'Urbanisme).

Dans tous les cas, l'adaptation mineure ne peut avoir pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment initial.

Article 6 – Droit de préemption urbain :

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser délimitées par ce plan.

Article 7 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme

En référence à l'article L123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

Pour ces éléments et le cas échéant à l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17 (d) et R421.23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune d'ISDES les éléments à protéger sont listés en pièce 7 du dossier de PLU. Ce sont notamment :

- des éléments bâtis, que l'on peut étendre, aménager, restaurer à condition de respecter les caractéristiques architecturales, historiques, culturelles qu'ils présentent; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- des éléments de petit patrimoine à conserver, peuvent le cas échéant être déplacé à proximité de la situation initiale (exemple : élargissement nécessaire d'une voie, aménagement d'un carrefour...)
- des éléments végétaux, dont on doit préserver la fonction paysagère.
- Les boisements classés en éléments de paysage peuvent être supprimés lors de l'élargissement de voies, sans compensation.
- Les alignements d'arbres doivent, dans toute la mesure du possible et si les emprises de la voie le permettent, être recréés

Pour les haies :

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1.5§7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123.1.5§7, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront en principe deux strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les conifères dont les thuyas) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive ou arborée

Article 8 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;

Article 9 – Permis de démolir

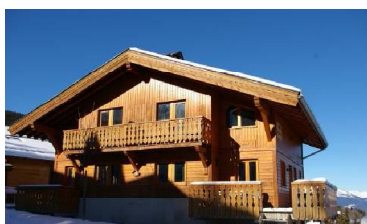
Le permis de démolir pourra être refusé ou soumis à prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre une construction présentant une architecture traditionnelle.

Article 10 – Architecture traditionnelle

Les principales caractéristiques du bâti traditionnel d'ISDES sont les suivantes :

- Constructions aux formes simples, le plus souvent sans décrochement de façade, de style longère pour celles à niveau unique,
- Toitures généralement à deux pans de pente similaire, réalisées majoritairement en ardoises rectangulaires ou en tuiles, assez souvent de petit format en centre bourg
- Lucarnes le plus souvent au nu du mur, mesurant environ 90 cm de largeur intérieure, comportant au moins deux pans de toiture, mais aussi à croupe ou à fronton.
- Façades aux ouvertures régulièrement réparties, avec encadrements de pierre, brique ou enduits lissés,
- Présence de corniches en brique et de soubassements,
- Enduits de tons clairs, sable de Loire par exemple,
- Menuiseries le plus souvent en bois et de teintes claires entre beige et gris, et prédominance des fenêtres à trois carreaux par vantail.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)



Article 14 – Article L111-6-2 du code de l'urbanisme

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Article 15 - Définitions

Affouillement – exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de stationnement:

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports:

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc...

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Couleur primaire

Une couleur est dite primaire si elle n'est pas obtenue par le mélange d'autres couleurs contrairement aux couleurs secondaires, tertiaires ou aux différentes nuances qui existent. Les couleurs primaires sont à la base de toutes les couleurs, ce sont le bleu, le jaune et le rouge.

La diversité des nuances dépend des mélanges et des différents dosages réalisés.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

- Article L123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

Emprise au sol

Art. R.* 420-1. Code de l'urbanisme- L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Eoliennes

Pour une éolienne dont le mât et la nacelle ne dépassent pas 12 m de hauteur, le permis de construire n'est pas requis, mais une déclaration de travaux est requise:

« Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé... :

Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres » (code de l'urbanisme art R421-2).

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique).

Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubles, etc...).

Espaces boisés classés

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Exploitation agricole

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la demi-surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural. Dans le cas d'associés, la demi-surface minimale d'installation (SMI) est multipliée par le nombre d'associés.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

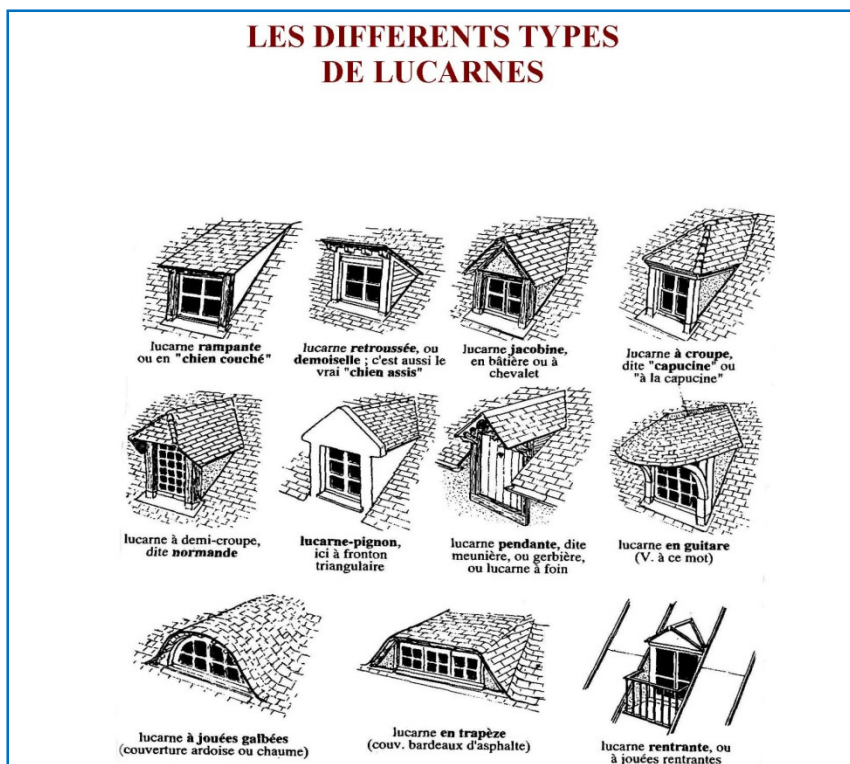
Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Lotissement art. L442-1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement la division, en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Lucarne

Une lucarne est une fenêtre verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou permettre l'accès au comble.



Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Piscine

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières

Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Remise

Local servant à abriter des voitures ou à ranger des outils.

Résidence mobile de loisirs

Selon les dispositions de l'article R111-33 du code de l'urbanisme, les résidences mobiles de loisirs sont des véhicules terrestres habitables, destinés à une occupation temporaire de loisir, qui conservent des moyens de mobilité permettant de les déplacer par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler. Elles ne peuvent être installées que dans les parcs résidentiels de loisirs aménagés à cet effet, dans les terrains de camping régulièrement créés et dans les villages de vacances à hébergement léger au sens du code du tourisme.

Servitude au titre de l'article L123-2

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;

Article L123-1.5 (16°) du code de l'urbanisme

Le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Stationnement de caravanes :

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédés d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Toiture terrasse

Toiture sans inclinaison pouvant être ou non aménagée

Voirie

L'emprise est la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage de se servir de quelque chose.) routier; il inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement...).

L'assiette est la partie de l'emprise réellement utilisée par la route (incluant les talus). Les terrains inutilisés sont qualifiés de délaissés.

La chaussée est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.



(L'usage est l'action

Article 16 – Dispositions du code civil : rappels

Les indications ci-après sont générales et ne peuvent en aucun cas dispenser de la consultation détaillée des textes et/ou d'un professionnel compétent.

Vue droite et vue oblique

En matière de vue, le Code civil (articles 678 et 679) fait la différence entre :

- la « vue droite » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin sans avoir ni à se pencher, ni à tourner la tête à droite ou à gauche.
- la « vue oblique » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin en se plaçant en biais ou en tournant la tête à droite ou à gauche. Il ne s'agit pas d'une vue directe comme dans le cas de la vue droite, mais d'une vue latérale.

Vous ne pouvez ouvrir une vue droite à moins de 1,90 mètre de la limite séparative et à moins de 0,60 mètre en cas de vue oblique.

Les distances de plantations

A défaut d'usage ou de coutume, ce sont les règles du Code civil qui s'imposent. Les arbres et arbustes doivent pousser à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative s'ils ont une hauteur supérieure à 2 m, et à une distance de 50 cm si leur hauteur est inférieure à 2 m (la distance se calcule du centre de l'arbre jusqu'à la limite séparative (article 671 du Code civil).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones **U** sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

Les zones Urbaines sont divisées en :

Zone UA: correspond au centre bourg de la commune. Cette zone se caractérise par un habitat ancien et dense à l'aspect rural traditionnel affirmé.

Zone UB : correspond aux extensions récentes de la commune.

Elle comprend un secteur **UBa** pouvant accueillir des installations liées au tourisme et aux loisirs (camping, gîte rural...), et un secteur **UBb** où sont seules autorisées les extensions et les annexes des constructions existantes.

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

Rappels :

1. Les démolitions sont soumises à autorisation dans la zone.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations industrielle, agricole, les dépôts, les décharges, et toutes constructions et installations nouvelles, classées ou non, de quelque destination que ce soit, si elles ne répondent pas aux conditions de l'article UA2-1 et 2-4
2. Les stationnements des caravanes hors des terrains aménagés sauf les dispositions de l'article UA 2- 3
3. Les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés de camping et de caravanage - Les garages collectifs de caravane
5. Les carrières
6. Les dépôts de véhicules désaffectés,
7. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne répondent aux conditions de l'article UA2 -2-
8. Les parcs d'attraction

ARTICLE UA 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des lieux habités.
2. Les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
3. Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
4. Les dépôts liés à l'activité exercée

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1-Alimentation en eau potable

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

4.2 -Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation doit assurer la gestion de ses eaux pluviales sur la parcelle d'assiette de la construction. Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics lorsqu'ils existent, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

4.3 -Electricité et télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être réalisés en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE UA 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article UA6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural)

1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.
2. Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement :
 - lorsque la continuité bâtie est déjà assurée soit par une construction édifiée à l'alignement, soit par un mur
 - lorsque la situation des constructions existantes sur l'ilot de propriété, ne permet pas l'implantation à l'alignement
 - en cas d'extension d'une construction existante, non conforme à ces dispositions.
 - s'il s'agit d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise au sol.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées, conduits de ventilation... ne sont pas à prendre en compte pour l'application de l'alinéa suivant.

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UA 7.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 La hauteur maximale est fixée à :

- 5 m en les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 comble.
- 3,5 mètres et au plus un niveau pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale

10.2 Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments publics dont les caractéristiques techniques nécessitent une plus grande hauteur que celle prévue par le règlement du PLU.

10.3 Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la hauteur n'est pas conforme aux dispositions de l'article UA 10.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions générales

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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.

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

Les constructions d'aspect contemporain ou mettant en œuvre des techniques liées au développement durable en général sont autorisées, à condition de ne pas intégrer de pastiches d'éléments architecturaux étrangers à la région ou à caractère monumental.

Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Enfin, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées qui devront toutefois s'intégrer harmonieusement à la construction principale.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1 Aspect des façades et des menuiseries

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

Pour les menuiseries, l'utilisation du blanc mat est autorisée. Sont interdites les gammes de couleur suivantes : violet, rose, orange, jaune et les couleurs vives en général.

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La brique rose de Sologne avec joints pleins à la chaux claire est obligatoire dans le cas de rénovation ou de reconstruction de bâti utilisant déjà ce matériau.

La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente, sauf si l'état de ces matériaux est défectueux, auquel cas il devra être justifié que seul le recouvrement de la brique ou de la pierre par un enduit pourra être utilisé en rénovation de façade.

Les enduits doivent être choisis en s'inspirant des tonalités et des finitions traditionnelles locales et en évitant les couleurs trop sombres. Le blanc pur est interdit.

11.2.2 Les toitures

• Les pentes de toiture

Les toitures des constructions principales seront à au moins deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45° sans débordement latéral excessif, à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) ; il en sera de même pour les annexes isolées. Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 20°.

• Les modes de couverture sont :

- L'ardoise rectangulaire en pose droite,
- La tuile d'aspect plat à raison d'au moins 40 unités au m². Les tuiles teintées rouge primaire ou noir sont interdites.
- La tuile mécanique, à l'exclusion de la tuile galbée grand moule ou de la tuile romane, pour les constructions qui en étaient couvertes à l'origine,

Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :

- soit les modes de couverture de la construction principale.
- soit l'ardoise ou la tuile,
- soit le bac acier

Dans les toitures, les motifs ponctuels différenciés du mode de pose classique sont autorisés.

11.2.3 Les ouvertures

A l'exclusion des vitrines, les ouvertures créées sont plus hautes que larges. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les ouvertures des parties de construction ne donnant pas sur le domaine public.

Dans le cas de rénovation de bâti existant, les fenêtres en arc et les linteaux arrondis devront être préservés. Les lucarnes seront également préservées et ne devront pas être remplacées par des châssis de toit. Les lucarnes nouvelles devront être réalisées à l'aplomb de la façade.

Les lucarnes seront à deux ou trois versants et devront garder des dimensions modestes. Leur largeur ne devra pas dépasser la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents.

En cas d'extension d'une construction et d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Les lucarnes de type "chiens assis", sont interdites. Les lucarnes de type rampant sont admises uniquement s'il en existe déjà dans la toiture.

Les châssis de toit doivent être rectangulaires, et être intégrés dans la toiture.

11.2.3 Les constructions diverses

Les façades commerciales doivent respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.

11.2.4 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer afin de réduire les éventuelles nuisances induites.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

11.2.5 Les clôtures

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.50 m.

- Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées, soit par un muret de hauteur comprise entre 0,50 et 0,90 mètre surmonté d'une grille, de grillage, de lattes verticales, soit par un mur plein maçonné, recevant un couronnement de tuiles plates ou une façon de mortier arrondie faisant faîtage.

Les clôtures constituées d'un grillage sont autorisées pour les bâtiments collectifs d'intérêt général.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage, ou par un mur plein enduit.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

11.3. Sous réserve de l'application de l'article 11.1., des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- reconstruction en cas de sinistre,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique

11.4 Dispositions applicables aux éco-constructions

Ces dispositions s'appliquent à toute construction mettant en œuvre des procédés d'éco-construction et utilisant des matériaux écologiquement performants, visant à l'application des principes de développement durable (économie d'énergie, économie d'eau...).

11.4.1 Toitures

Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées uniquement en extension du bâti existant, à la condition d'être non visible depuis l'espace public et d'être aménagée en harmonie avec le volume général du bâtiment existant.

Le choix du matériau de couverture peut être adapté en fonction des besoins directement liés aux procédés d'éco-construction.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition de suivre la direction du pan de la toiture. Dans tous les cas, leur installation devra faire preuve d'une bonne intégration architecturale, c'est-à-dire au minimum d'une composition avec les percements de la façade.

11.4.2 Façades

En règle générale, tout matériau justifiant d'une nécessité d'utilisation pour l'éco-construction sera autorisé.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UA 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

Article UA 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations industrielle, agricole, les dépôts, les décharges, et toutes constructions et installations nouvelles, classées ou non, de quelque destination que ce soit, si elles ne répondent pas aux conditions de l'article UB2-1 et 2-4
2. Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés sauf les dispositions de l'article UB 2- 3
3. Les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, sauf en secteur UBa
4. les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les terrains aménagés de camping et de caravanage sauf en secteur UBa
6. Les garages collectifs de caravane
7. Les carrières
8. Les dépôts de véhicules désaffectés,
9. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne répondent aux conditions de l'article UA2 -2-
10. Les parcs d'attraction
11. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, en secteur UBb, sauf les dispositions de l'article UB2.6

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des lieux habités.
2. Les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
3. Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
4. Les dépôts liés à l'activité exercée
5. Les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, les terrains aménagés de camping et de caravanage, sous réserve d'être situés en secteur UBa.
6. En secteur UBb :
Les extensions de constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante.
Les constructions annexes aux habitations existantes sous réserve de ne comporter qu'un niveau.

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1-Alimentation en eau potable

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

4.2 -Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation doit assurer la gestion de ses eaux pluviales sur la parcelle d'assiette de la construction. Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics lorsqu'ils existent, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

4.3 -Electricité et télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être réalisés en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article UB6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural)

6.1) Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 5 mètres.

6.2) en secteur UBb, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 10 mètres, à compter de l'alignement.

6.3) les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UB 6.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1) Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres. Ce retrait est ramené à 1 mètre pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol et de hauteur inférieure à 3,50 m au faîtage.

7.2) Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

7.3) les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 m.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UB 7.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 La hauteur maximale est fixée à :

- 5 m, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée +1 comble.
- 3,50 m pour les toitures terrasses.
- 3,50 m et au plus un niveau pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UB 10.

10.2 Ces hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions générales

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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.

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

Les constructions d'aspect contemporain ou mettant en œuvre des techniques liées au développement durable en général sont autorisées, à condition de ne pas intégrer de pastiches d'éléments architecturaux étrangers à la région ou à caractère monumental.

Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Enfin, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées qui devront toutefois s'intégrer harmonieusement à la construction principale.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1 Aspect des façades et des menuiseries

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La brique rose de Sologne avec joints pleins à la chaux claire est obligatoire dans le cas de rénovation ou de reconstruction de bâti utilisant déjà ce matériau.

La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente, sauf si l'état de ces matériaux est défectueux.

Les enduits doivent être choisis en s'inspirant des tonalités et des finitions traditionnelles locales et en évitant les couleurs trop sombres. Le blanc pur est interdit.

Pour les constructions nouvelles, des animations de façades et de menuiseries (linteaux) en briques ou en bois sont obligatoires afin de rappeler l'architecture traditionnelle de Sologne. Les éco-constructions en bois pourront faire exception à cette règle.

11.2.2 Les toitures

- Les pentes de toiture

Les toitures des constructions principales seront au moins deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45°, à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) ; il en sera de même pour les annexes isolées.

Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 15°.

- Les modes de couverture sont :

- L'ardoise rectangulaire en pose droite,
- La tuile d'aspect plat à raison d'au moins 17 unités au m². Les tuiles teintées rouge primaire ou noir sont interdites.
- La tuile mécanique, à l'exclusion de la tuile galbée grand moule ou de la tuile romane, pour les constructions qui en étaient couvertes à l'origine,

Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :

- soit les modes de couverture de la construction principale.
- soit l'ardoise ou la tuile,
- soit le bac acier

Dans les toitures, les motifs ponctuels différenciés du mode de pose classique sont autorisés.

11.2.3 Les constructions diverses

Les façades commerciales doivent respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.

11.2.4 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer afin de réduire les éventuelles nuisances induites.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

11.2.7 Les clôtures

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 1.50 m et seront constituées :

- soit d'un mur plein utilisant des matériaux similaires à ceux de la construction existante sur le terrain,
- soit d'un mur bahut de 30 à 60 cm de haut, surmonté ou non d'une partie ajourée (grille, grillage..)

Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,40 mètre de hauteur au-dessus du sol.

11.3. Sous réserve de l'application de l'article 11.1., des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- reconstruction en cas de sinistre,
- extension, changement de destination ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique

11.4 Dispositions applicables aux éco-constructions

Ces dispositions s'appliquent à toute construction mettant en œuvre des procédés d'éco-construction et utilisant des matériaux écologiquement performants, visant à l'application des principes de développement durable (économie d'énergie, économie d'eau...).

11.4.1 Toitures

Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Le choix du matériau de couverture peut être adapté en fonction des besoins directement liés aux procédés d'éco-construction.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition de suivre la direction du pan de la toiture. Dans tous les cas, leur installation devra faire preuve d'une bonne intégration architecturale, c'est-à-dire au minimum d'une composition avec les percements de la façade.

11.4.2 Façades

En règle générale, tout matériau justifiant d'une nécessité d'utilisation pour l'éco-construction sera autorisé.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 Chaque parcelle privative devra comporter au minimum 30% de terrain non imperméabilisés afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assise de la construction.

Article UB 14 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

Article UB 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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 **est différée en attente de réalisation des travaux de viabilités. C'est le cas du secteur AUd**

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT DE LA ZONE AU

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

La zone AU comprend un secteur AUd dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations industrielle, agricole, les dépôts, les décharges, et toutes constructions et installations nouvelles, classées ou non, de quelque destination que ce soit, si elles ne répondent pas aux conditions de l'article AU2-1 et 2-4
2. En secteur **AUd**, toutes les constructions sauf celles prévues à l'article AU-2 suivant.
3. Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés sauf les dispositions de l'article AU 2- 3
4. Les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs,
5. les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les terrains aménagés de camping et de caravanage
7. Les garages collectifs de caravane
8. Les carrières
9. Les dépôts de véhicules désaffectés,
10. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne répondent aux conditions de l'article UA2 -2-
11. Les parcs d'attraction

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement sous réserve qu'il :
 - comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...
 - présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain.
 - respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone.
 - En outre, toute construction, installation et occupation du sol ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement susvisé, si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.
2. Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des lieux habités.
3. Les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
4. Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.

5. Les dépôts liés à l'activité exercée
6. En secteur AUd, sont admis les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone

Article AU3 à AU16

La réglementation applicable est celle des articles correspondants de la zone urbaine UB.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit des 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

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Rappels :

1. L'édification des clôtures, autres que les clôtures agricoles, est soumise à déclaration.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation dans la zone.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites. Les champs photovoltaïques industriels et les champs éoliens industriels sont interdits.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les constructions (y compris les logements des exploitants et les annexes de ces logements), extensions de constructions et les installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les étangs et réserves liés et nécessaires à l'agriculture, à la défense contre l'incendie, et les bassins de retenue des eaux pluviales
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités au plan de zonage, à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments, par la plantation d'arbres de même essence
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface d'emprise au sol des habitations existantes. La surface d'emprise au sol de référence est celle existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes -non accolées- aux habitations existantes dont les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 25 m de l'habitation dont elles dépendent. La superficie totale des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 50 m² d'emprise au sol, surface de la piscine exclue.
- Le changement de destination des bâtiments indiqués au plan de zonage, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à au moins 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales classées à grande circulation.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public peuvent être implantés dans la marge de recul.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes est permise dans cette marge de recul.

6.2 Dans tous les autres cas,

Les constructions à édifier doivent être implantées en retrait de l'alignement d'au moins 10 m.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

Les bâtiments d'exploitation doivent être écartés des limites séparatives :

- en observant un retrait au moins égal à deux fois la hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 5 mètres, s'ils sont édifiés en bordure des limite de zone U ou AU.
- en observant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif, doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Pour les constructions à usage d'habitation à 5 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + comble.
- Pour les annexes isolées liées à l'habitation : 3,50 m, soit un seul niveau

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article A 10.

Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements collectifs et/ou d'intérêt général, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions générales

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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.

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

Les constructions d'aspect contemporain ou mettant en œuvre des techniques liées au développement durable en général sont autorisées, à condition de ne pas intégrer de pastiches d'éléments architecturaux étrangers à la région ou à caractère monumental.

Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Enfin, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées qui devront toutefois s'intégrer harmonieusement à la construction principale.

11.2. Dispositions particulières applicables aux constructions à vocation d'habitation et leurs annexes, et aux bâtiments agricoles existants d'architecture traditionnelle.

11.2.1 Aspect des façades et des menuiseries

Dans le cas de rénovation de bâti existant, les matériaux d'origine de revêtements de façades (et notamment les pans de bois remplissage briques) et des menuiseries devront être conservés.

Pour les menuiseries, l'utilisation du blanc mat est autorisée. Sont interdites les gammes de couleur suivantes : violet, rose, orange, jaune et les couleurs vives en général.

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La brique rose de Sologne avec joints pleins à la chaux claire est recommandée.

La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente, sauf si l'état de ces matériaux est défectueux, auquel cas il devra être justifié que seul le recouvrement de la brique ou de la pierre par un enduit pourra être utilisé en rénovation de façade.

Les enduits doivent être choisis en s'inspirant des tonalités et des finitions traditionnelles locales et en évitant les couleurs trop sombres. Le blanc pur est interdit.

Dans le cas de rénovation de bâti existant uniquement, l'utilisation d'un enduit de couleur brique terracotta est autorisée, à condition que les façades présentent de faibles surfaces d'enduits proportionnellement aux ouvertures.

11.2.2 Les toitures

- Les pentes de toiture

Les toitures des constructions principales à destination d'habitation, seront au moins à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45°, à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée.

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) ; il en sera de même pour les annexes isolées.

Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 15°.

- Les modes de couverture sont :

- L'ardoise rectangulaire en pose droite,
- La tuile d'aspect plat à raison d'au moins 17 unités au m². Les tuiles teintées rouge primaire ou noir sont interdites.
- La tuile mécanique, à l'exclusion de la tuile galbée grand moule ou de la tuile romane, pour les constructions qui en étaient couvertes à l'origine,

Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :

- soit les modes de couverture de la construction principale.
- soit l'ardoise ou la tuile,
- soit le bac acier

Dans les toitures, les motifs ponctuels différenciés du mode de pose classique sont autorisés.

11.2.3 Les clôtures

Elles seront d'une hauteur maximum de 1.60 m.

Les clôtures seront constituées par un grillage. Les poteaux ciment sont interdits

11.3. Sous réserve de l'application de l'article 11.1., des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- reconstruction en cas de sinistre,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique

11.4 Dispositions applicables aux éco-constructions

Ces dispositions s'appliquent à toute construction mettant en œuvre des procédés d'éco-construction et utilisant des matériaux écologiquement performants, visant à l'application des principes de développement durable (économie d'énergie, économie d'eau...).

11.4.1 Toitures

Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Le choix du matériau de couverture peut être adapté en fonction des besoins directement liés aux procédés d'éco-construction.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition de suivre la direction du pan de la toiture. Dans tous les cas, leur installation devra faire preuve d'une bonne intégration architecturale, c'est-à-dire au minimum d'une composition avec les percements de la façade.

11.4.2 Façades

En règle générale, tout matériau justifiant d'une nécessité d'utilisation pour l'éco-construction sera autorisé.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces boisés figurés au plan de zonage par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme.

Article A 14 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

Article A 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un secteur **NL** destiné à recevoir des activités de « loisirs » de type promenade, parcours de santé, jeux pour enfants, étang de pêche, terrains de sports...
- des secteurs **Nj**, correspondant aux fonds de jardin privatifs situés en centre bourg à l'arrière de constructions, et destinés à ne recevoir que les annexes qu'on y retrouve habituellement pour l'utilisation des jardins.
- Un secteur **Nep** pour la station d'épuration

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT DE LA ZONE N

Rappels :

1. L'édification des clôtures, autres que les clôtures agricoles, est soumise à déclaration.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation dans la zone.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

En particulier l'aménagement de camping-caravaning dans le secteur NL compris dans le périmètre de protection du forage d'eau potable communal, est interdit.

ARTICLE N 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les étangs et réserves, les bassins de retenue des eaux pluviales,
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions et installations agricoles de faible ampleur sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités au plan de zonage, à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments, par la plantation d'arbres de même essence
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface d'emprise au sol des habitations existantes. La surface d'emprise au sol de référence est celle existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes -non accolées- aux habitations existantes dont les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 25 m de l'habitation dont elles dépendent. La superficie totale des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 50 m² d'emprise au sol, surface de la piscine exclue.
- Le changement de destination des bâtiments indiqués au plan de zonage, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- Les aires de jeux et de sports, de loisirs, et de tourisme sous réserve d'être situées en secteur NL, ainsi que les installations nécessaires (vestiaires, sanitaires...)
- L'abri de jardin en annexe à une habitation existante sur le même îlot de propriété, sous réserve d'être édifié en secteur Nj.
- La station d'épuration et ses installations en secteur Nep.

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées

Toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à au moins 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales classées à grande circulation.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public peuvent être implantés dans la marge de recul.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes est permise dans cette marge de recul.

6.2 Dans tous les autres cas,

Les constructions à édifier doivent être implantées en retrait de l'alignement d'au moins 10 m.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 5 mètres.

Les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif, doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Pour les constructions à usage d'habitation à 4 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + comble.
- Pour les annexes isolées liées à l'habitation : 3,50 m, soit un seul niveau

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article N 10.

Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements collectifs et/ou d'intérêt général, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions générales

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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.

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

Les constructions d'aspect contemporain ou mettant en œuvre des techniques liées au développement durable en général sont autorisées, à condition de ne pas intégrer de pastiches d'éléments architecturaux étrangers à la région ou à caractère monumental.

Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Enfin, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées qui devront toutefois s'intégrer harmonieusement à la construction principale.

11.2. Dispositions particulières

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux nouveaux bâtiments d'activité agricole.

11.2.1 Aspect des façades et des menuiseries

Dans le cas de rénovation de bâti existant, les matériaux d'origine de revêtements de façades (et notamment les pans de bois remplissage briques) et des menuiseries devront être conservés.

Pour les menuiseries, l'utilisation du blanc mat est autorisée. Sont interdites les gammes de couleur suivantes : violet, rose, orange, jaune et les couleurs vives en général.

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La brique rose de Sologne avec joints pleins à la chaux claire est recommandée.

La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente, sauf si l'état de ces matériaux est défectueux, auquel cas il devra être justifié que seul le recouvrement de la brique ou de la pierre par un enduit pourra être utilisé en rénovation de façade.

Les enduits doivent être choisis en s'inspirant des tonalités et des finitions traditionnelles locales et en évitant les couleurs trop sombres. Le blanc pur est interdit.

Dans le cas de rénovation de bâti existant uniquement, l'utilisation d'un enduit de couleur brique terracotta est autorisée, à condition que les façades présentent de faibles surfaces d'enduits proportionnellement aux ouvertures.

11.2.2 Les toitures des constructions à destination d'habitation

- Les pentes de toiture

Les toitures des constructions principales seront au moins deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45°, à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) ; il en sera de même pour les annexes isolées.

Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 15°.

- Les modes de couverture sont :

- L'ardoise rectangulaire en pose droite,
- La tuile d'aspect plat à raison d'au moins 17 unités au m². Les tuiles teintées rouge primaire ou noir sont interdites.
- La tuile mécanique, à l'exclusion de la tuile galbée grand moule ou de la tuile romane, pour les constructions qui en étaient couvertes à l'origine,

Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :

- soit les modes de couverture de la construction principale.
- soit l'ardoise ou la tuile,
- soit le bac acier

Dans les toitures, les motifs ponctuels différenciés du mode de pose classique sont autorisés.

11.2.3 Les clôtures

Elles seront d'une hauteur maximum de 1.60 m.

Les clôtures seront constituées par un grillage. Les poteaux ciment sont interdits

11.3. Sous réserve de l'application de l'article 11.1., des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- reconstruction en cas de sinistre,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique

11.4 Dispositions applicables aux éco-constructions

Ces dispositions s'appliquent à toute construction mettant en œuvre des procédés d'éco-construction et utilisant des matériaux écologiquement performants, visant à l'application des principes de développement durable (économie d'énergie, économie d'eau...).

11.4.1 Toitures

Les toitures plates ou végétalisées sont autorisées.

Le choix du matériau de couverture peut être adapté en fonction des besoins directement liés aux procédés d'éco-construction.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition de suivre la direction du pan de la toiture. Dans tous les cas, leur installation devra faire preuve d'une bonne intégration architecturale, c'est-à-dire au minimum d'une composition avec les percements de la façade.

11.4.2 Façades

En règle générale, tout matériau justifiant d'une nécessité d'utilisation pour l'éco-construction sera autorisé.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces boisés figurés au plan de zonage par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme.

Article N 14 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

Article N 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.