

COMMUNE DE

VILLEMURLIN

PLAN LOCAL D'URBANISME



SOMMAIRE

		CHAPITRE	ZONE	PAGE
Titre 1	Dispositions générales			2
Titre II	Règlement des zones urbaines	I II	Zone UA Zone UB	5 14
Titre III	Règlement des zones à urbaniser	1	Zone AU Zone AUI	23 30
Titre IV	Règlement des zones agricoles	1	Zone A	36
Titre V	Règlement des zones naturelles	1	Zone N	42
Titre VI	Annexes réglementaires			

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1. - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 1.2. - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1.2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.26 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 (cf. texte en annexe - Titre VI).

Article R 111.2	atteinte à la salubrité et la sécurité publique
Article R 111.4	préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
Article R 111.15	protection de l'environnement
Article R 111.21	respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments

1.2.2. - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.

1.2.3. - Servitudes d'utilité publique

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

ARTICLE 1.3. - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES - EMBLEMENTS RESERVES - ELEMENTS DE PAYSAGE

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

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zone agricole,
- zones naturelles,

délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

Les Zones Urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone UA	
Zone UB	UBa-UBe

Les Zones A Urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone AU	Aus
Zone AUE	

La Zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV :

ZONE	SECTEURS
Zone A	

La Zone Naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V :

ZONE	SECTEURS
Zone N	Nd - Ne - Nb- Nh

1.3.2. - Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

1.3.2.1. - Les emplacements réservés. Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-1 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme. La liste de ces emplacements réservés avec leur destination, leur surface et le nom de la collectivité bénéficiaire, est annexée au dossier de P.L.U.

1.3.2.2. - Les éléments de paysage. Ces éléments sont définis d'après l'article 123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme. Ils ont un rôle paysager, historique, culturel ou architectural notoire et sont destinés à être conservés et mis en valeur. Le règlement fixe les règles de leur gestion. La liste des éléments de paysage est annexée au dossier de P.L.U.

Les éléments boisés ne font pas obstacle aux passages des réseaux de transport d'énergie.

ARTICLE 1.4. - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain ancien. Le bâti dense est généralement implanté en ordre continu le long des voies.

Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

La zone UA est entièrement desservie par le réseau d'assainissement.

Cette zone possède un caractère urbain remarquable typique des villages solognots (volumes, aspects), qui doit être conservé par des règles architecturales adaptées.

Le présent règlement a donc pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Le permis de démolir est institué sur la zone UA.

La zone UA comprend également des éléments de paysage à conserver qui sont notamment identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés ou rétablis avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.
- Les éléments boisés sont à préserver, mais ne constituent pas un obstacle aux réseaux de transports d'énergie existants et futurs sur le territoire communal.

En application de la délibération prise par le conseil municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
1.2	Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone
1.3	Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
1.4	Le stationnement des caravanes
1.5	Les terrains de camping et de caravanage.
1.6	Les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs
1.7	Les carrières.
1.8	Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UA2
1.9	Les dépôts de véhicules
1.10	Les garages collectifs de caravane
1.11	Les parcs d'attraction
1.12	La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1	Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.2	Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
2.3	Les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, dans les bois classées en éléments de paysage sous réserve de ne pas

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

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

Accès

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable

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

4.2. - Assainissement

- *Eaux usées* : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

- *Eaux pluviales* : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées provenant des installations à usage d'activité admise dans la zone, doivent être traitées avant le rejet aux réseaux publics.

4.3. - Desserte en électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Ces raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est imposée.

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 soit leur statut et leur fonction.

6.1. - Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade).

Autour de la Place de l'église, les constructions, leurs extensions et les éventuelles reconstructions devront être édifiées à l'alignement.

Dans le cas où la situation des constructions existantes sur la ou les parcelles concernées, ne permet pas l'implantation à l'alignement, ou conduit à une incohérence architecturale, une implantation différente des constructions, ou des extensions de constructions existantes pourra être autorisée ou imposée. Dans ce cas la continuité du bâti doit être assurée par une clôture.

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1., une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général de faible emprise au sol.

6.3. - Les constructions annexes indépendantes de la construction principale peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 6 mètres.

6.4. - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

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

7.1. - Les constructions principales édifiées à l'alignement doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Lorsque la construction n'est pas édifiée sur limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale ou supérieure à 1 mètre.

7.2. - Une implantation particulière peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.3. - Les dispositions de l'alinéa 7.1. ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.1. - Hauteur maximale

La hauteur maximale ne doit pas excéder 11 mètres. Celle des constructions annexes indépendantes est limitée à un seul niveau.

Le niveau du rez-de-chaussée est fixé à 30 cm maximum.

10.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans le cas de l'extension ou de la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1, ou pour assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

10.3. - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés dont la vocation de service public nécessite une grande hauteur (église...), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - Dispositions générales

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.

L'autorisation de construire sera refusée, ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

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

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2. -Toitures:

Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions suivantes.

11.2.1. - Matériaux et pente des toitures

11.2.1.1. - Constructions principales nouvelles

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées :

- soit en tuiles plates ou d'aspect plat, de couleur brun rouge, à raison de 27 au mètre carré au minimum.
- soit en ardoises rectangulaires.

Les toitures sont à deux pans, avec une pente compatible avec le matériau employé, et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

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

11.2.1.2. - Constructions annexes

• Annexes accolées à la construction principale

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans.

Les éventuels appentis accolés à la construction principale doivent avoir le même mode de couverture que celle-ci, en revanche la pente de leur toiture pourra être différente, adaptée à la nature des matériaux employés.

• Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 25 m² de surface hors œuvre brute, et implantées à plus de 10 mètres en retrait de l'alignement, doivent être réalisées en tuiles plates, ou en ardoises. Elles doivent comporter un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, implantées à moins de 10 mètres en retrait de l'alignement, doivent être réalisées selon les règles définies pour les annexes accolées à la construction principale.

- Les constructions annexes de moins de 10 m², (abris de jardin...) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent.

11.2.2. - Sont interdits :

- les débords de toit en pignon, les coyaux,
- les couvertures en tôle ou plaques ondulées.

11.2.3. - Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions de l'alinéa 11.2.

11.2.1. - Ouvertures en toiture

- Les lucarnes doivent être plus hautes que larges.
- Les lucarnes doivent être au moins à 2 versants, leur largeur interne ne doit pas dépasser 0,90 m. Elles doivent être réalisées à l'aplomb des murs.
- Les lucarnes rampantes et les « chiens assis » sont interdits.
- Les châssis de 80 x 100 cm au plus, doivent être encastrés en toiture, et en nombre limité sur rue.
- D'une manière générale on recherchera à aligner verticalement les ouvertures en toiture avec celles des façades.

11.2.5. - Panneaux solaires

Les panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction.

11.2.6. - Cheminées

Les souches de cheminée doivent être réalisées soit en briques, soit avec une partie maçonnerie et un couronnement en briques.

11.2.7. - Antennes paraboliques

L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Elles ne doivent pas être visibles depuis la rue.

11.3. - Façades :

11.3.1. - Aspect extérieur des bâtiments

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu. Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades en briques de Sologne.

Les enduits de ravalement doivent être de ton neutre à grains fins (blanc pur interdit). Les tons admis sont les tons sable et pierre du Val de Loire ainsi que ocre clair.

Les sous-bassements de moins de 80 cm de hauteur, et peuvent être en brique, pierre ou enduits.

• constructions existantes

- Les briques des façades ne peuvent être recouvertes d'un enduit, ni peintes.
- Les façades des bâtiments anciens à colombage ou parements de brique ou de pierres doivent être préservées, en particulier les pans de bois doivent rester apparents.
Si lors de travaux de façade des pans de bois sont découverts et que leur état permet une réhabilitation, les travaux devront laisser ces pans de bois apparents.

• constructions nouvelles

La brique doit être présente pour toute façade ou pignon donnant sur la voie publique, (encadrement d'ouverture, linteau, appui de fenêtre, angle de mur, soubassement de toiture, soubassements de mur...)

11.3.2. - Ouvertures, huisseries et volets roulants

Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf pour les vitrines commerciales et les portes de garage. Les volets roulants sont admis si leur caisson est invisible de l'extérieur ou de la voie publique.

11.4. - Vérandas, extensions vitrées et serres

Les vérandas ne sont admises qu'à l'arrière du bâtiment principal.

Si les vérandas, les extensions vitrées et les serres échappent aux dispositions des alinéas 11.2.1. et 11.2.2., elles doivent toutefois prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent,
- éviter tout effet de juxtaposition.

11.5. - Les piscines couvertes indépendantes de la construction principale, peuvent être vitrées en façade et toiture. Dans ce cas elles ne sont pas soumises aux dispositions concernant les toitures et les façades.

11.6. - Clôtures

L'extension, l'aménagement des clôtures existantes non-conformes, peuvent être réalisés à partir des formes et matériaux d'origine.

11.6.1. - Clôtures sur rue :

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m, hors pilastres et portails

Elles doivent être constituées :

- par un muret de 0,50 m à 1 m de hauteur, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lattes.
le muret est réalisé :
 - en brique,
 - ou partie maçonnerie enduite surmontée d'un faîtage en brique,

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdites.

Les dispositions concernant les clôtures peuvent ne pas s'appliquer pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

11.6.2. - Clôtures sur limites séparatives

Elles doivent être constituées :

- soit par un muret de 30 cm de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, à l'exclusion des ajourés de béton, les plaques béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol sont admises
- soit par un grillage fixé sur potelets métalliques,
- soit par un mur plein maçonné et enduit de la même façon que la construction principale.

Leur hauteur totale est limitée à 1,80 m maximum

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

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

Au surplus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les peupliers et chênes d'Amérique et autres arbres de haute tige sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone est composée d'un bâti le plus souvent en ordre discontinu correspondant aux extensions récentes sous forme de lotissement ou d'habitat individuel isolé. Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

Le bâti de densité variable est implanté en ordre continu le long des voies (bâti ancien), ou en retrait (pavillons).

La zone UB est partiellement desservie par le réseau d'assainissement.

Le présent règlement a donc pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

La zone UB comprend également des éléments de paysage à conserver qui sont notamment identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés ou rétablis avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

En application de la délibération prise par le conseil municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La zone UB comprend les secteurs suivants :

Secteurs	
UBa	Zone correspondant au lotissement de » La Terre de la Seiglerie ».
UBe	Constructions et installations liées à la menuiserie et ses dépôts

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
1.2	Les extensions et les modifications des installations existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone, hors secteur UBe
1.3	Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
1.4	Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois
1.5	Les terrains de camping et de caravanage.
1.6	Les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs.
1.7	Les carrières.
1.8	Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UB2.
1.9	Les dépôts de véhicules
1.10	Les garages collectifs de caravanes
1.11	Les parcs d'attraction

1.12	La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage,
------	---

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.2	Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone, en particulier une menuiserie en secteur Ube.
2.3	Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
2.4	Les dépôts nécessaires à l'activité en secteur Ube.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES 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 le fonds voisin.

Voirie

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

Accès

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable

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

4.2. - Assainissement

- *Eaux usées* : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement :

toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

- *Eaux pluviales* : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées provenant des installations à usage d'activité admise dans la zone, doivent être traitées avant le rejet aux réseaux publics ou dans le milieu naturel.

4.3. - Desserte en électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Ces raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, la superficie minimale exigée pour édifier une construction à usage d'habitat ou d'activité admise dans la zone est de 1000 m².

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 soit leur statut et leur fonction.

6.1. - Les constructions doivent être implantées à au moins six mètres de l'alignement existant ou futur.

En secteur UBa, ce recul minimum est fixé à 3 m.

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général de faible emprise au sol.

6.3. - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

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

7.1. - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Lorsque la construction n'est pas édifiée sur limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale ou supérieure à 4 mètres.

En secteur UBa, cette distance est fixée à 3 mètres.

En secteur UBe, cette distance est fixée à 5 mètres.

7.2. - Une implantation particulière peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.3. - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions peuvent se jouxter.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol de 0,3 pour les surfaces revêtues et les bâtiments.

Aucun coefficient d'emprise au sol n'est fixé pour le secteur UBe.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.1. - Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

En secteur UBe, la hauteur maximale autorisée des constructions est de 10 mètres.

Elle peut être portée à 15 mètres à condition que les constructions soient implantées au moins à 10 mètres de la limite séparative.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas excéder 30 cm.

Aucune disposition n'est fixée en secteur UBe.

Les constructions annexes ne doivent avoir qu'un seul niveau.

Aucune disposition n'est fixée en secteur UBe.

10.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans le cas de l'extension ou de la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1, ou pour assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

10.3. - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés dont la vocation de service public nécessite une grande hauteur (gymnase, salle polyvalente...), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - Dispositions générales

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.

L'autorisation de construire sera refusée, ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

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

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.7.5.7 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB, A L'EXCLUSION DE LA ZONE UBE

11.2. - Toitures :

Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions suivantes.

11.2.1.- Mode de couverture et pente des toitures :

Les toitures en tôle ou plaques ondulées sont interdites.



Mode de couverture :

Les toitures des constructions doivent être réalisées en tuiles plates ou d'aspect plat de couleur brun rouge, ou en ardoises rectangulaires.



Pentes :

- Les toitures des constructions principales sont à deux pans, avec une pente compatible avec le matériau employé, et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°.
- Celles des constructions annexes qui leur sont accolées doivent avoir la même pente si elles ont deux pans.
- Les toitures des appentis et des constructions annexes indépendantes doivent avoir une pente adaptée au matériau employé.
- Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.
- Les constructions annexes de moins de 10 m², (abris de jardin...) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions du paragraphe 11.2.

11.2.2. - Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions de l'alinéa 11.2.1.

11.2.3. - Ouvertures en toiture

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges.

Les lucarnes doivent être à au moins 2 versants.

Les lucarnes rampantes et les « chiens assis » sont interdits.

Les châssis ne doivent pas dépasser 80 X 100 cm .

D'une manière générale on recherchera à aligner verticalement les ouvertures en toiture avec celles des façades.

11.2.4. - Panneaux solaires

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction.

11.2.5. - Antennes paraboliques

L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Elles ne doivent pas être visibles depuis la rue.

11.3. - Façades :

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades en briques de Sologne.

Les enduits de ravalement doivent être de ton neutre à grains fins (blanc pur interdit). Les tons admis sont sable et pierre du Val de Loire ainsi que ocre clair.

• Constructions existantes

- Les briques des façades, ne peuvent être recouvertes d'un enduit, ni peintes.
- Les façades des constructions anciennes à colombage ou parements de brique ou de pierre doivent être préservées, en particulier les pans de bois doivent rester apparents.
Si lors de travaux de façade des pans de bois sont découverts et que leur état permet une réhabilitation, les travaux devront laisser ces pans de bois apparents.

• Constructions nouvelles

La brique doit être présente pour toute façade ou pignon donnant sur la voie publique, (encadrement d'ouverture, linteau, appui de fenêtre, angle de mur, soubassement de toiture...)

11.4. - Vérandas, extensions vitrées et serres :

Si les vérandas, les extensions vitrées et les serres échappent aux dispositions des alinéas 11.2.1. et 11.2.2., elles doivent toutefois prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent,
- éviter tout effet de juxtaposition.

11.5. - Les piscines couvertes indépendantes de la construction principale, peuvent être vitrées en façade et toiture. Dans ce cas elles, ne sont pas soumises aux dispositions concernant les toitures et les façades.

11.6. - Clôtures

11.6.1. - Clôtures sur rue :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lattes (ou de tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton).
- soit par un grillage
- soit par un mur plein de 1,5 mètre de hauteur réalisé :
 - soit en brique,
 - soit maçonné et enduit, avec un faîtage en brique ou maçonné.

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdites.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m hors pilastres et portails.

Les dispositions concernant les clôtures peuvent ne pas s'appliquer pour les bâtiments publics.

11.6.2. - Clôtures sur limites séparatives

Elles doivent être constituées :

- soit par un muret ou des plaques en béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol surmontés d'une grille ou d'un grillage, à l'exclusion des ajourés de béton,
- soit par un grillage
- soit par un mur plein maçonné et enduit

Leur hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 m, hors piliers ou poteaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR UBE

11.7. - Façades et toitures

De manière générale, la construction doit avoir une volumétrie simple.

Les façades des constructions sont marron, gris, gris-bleu, beige, voire bleu-ardoise. L'utilisation des teintes criardes est interdite.

L'utilisation de bardages ainsi que celle d'un bac acier sont admises.

11.8. - Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Elles doivent être constituées d'une partie maçonnée d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontée d'une grille, d'un grillage ou de lattes.

Les murs pleins et les plaques de béton ne sont pas autorisés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement, sur le terrain d'assiette de la construction.

Au surplus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les peupliers et chênes d'Amérique et autres arbres de haute tige sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour le secteur Ube.

TITRE III – REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU

Zone à urbaniser

Caractère de la zone

La zone AU est une zone naturelle, proche de la zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

Elle comprend un secteur AUs, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

La zone AU comprend également des éléments de paysage à conserver qui sont notamment identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés ou rétablis avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

En application de la délibération prise par le conseil municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
1.2.	Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances.
1.3.	Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, ou de dépôts.
1.4.	Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois.
1.5.	Les terrains de camping et de caravanage.
1.6.	Les habitations légères de loisirs.
1.7.	Les carrières.
1.8.	Les dépôts de véhicules.
1.9.	Les parcs d'attraction.
1.10.	Les garages collectifs de caravane.
1.11.	La création de nouvelles activités agricoles.
1.12.	Les exhaussements, les affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article AU2.
1.13.	Toute construction incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone.
1.14.	Les installations à usage de décharge.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1.	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 occupation du sol : ▪ ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement sus-visé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés. ▪ ne doit présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ▪ doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
2.2.	Les constructions et installations sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
2.3.	Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

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

Accès

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable

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

4.2. - Assainissement

- *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.
- *Eaux pluviales* : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées provenant des installations à usage d'activité admise dans la zone, doivent être traitées avant le rejet aux réseaux publics ou dans le milieu naturel.

4.3. - Desserte en électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Ces raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est imposée.

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

Les dispositions de l'article AU6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1. - Les constructions doivent être implantées à au moins six mètres de l'alignement existant ou futur.

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général de faible emprise au sol.

6.3. - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Lorsque la construction n'est pas édifiée sur limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale ou supérieure à 4 mètres.

7.2. - Une implantation particulière peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

4.3. - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions peuvent se jouxter.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol de 0,3 pour les surfaces revêtues et les bâtiments.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - Hauteur maximale

Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée et un comble.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas excéder 50 cm au-dessus du terrain naturel.

Les constructions annexes ne doivent avoir qu'un seul niveau.

10.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans le cas de l'extension ou de la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1, ou pour assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

10.3. - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés dont la vocation de service public nécessite une grande hauteur (gymnase, salle polyvalente...), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

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.

L'autorisation de construire sera refusée, ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

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

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.
De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2. - Toitures :

11.2.1. - Mode de couverture et pente des toitures :

Les toitures en tôle ou plaques ondulées sont interdites.



Mode de couverture :

Les toitures des constructions doivent être réalisées en tuiles plates de couleur brun rouge, ou en ardoises rectangulaires.



Pentes :

- Les toitures des constructions principales sont à deux pans, avec une pente compatible avec le matériau employé, et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°.
- Celles des constructions annexes qui leur sont accolées doivent avoir la même pente si elles ont deux pans.
- Les toitures des appentis et des constructions annexes indépendantes doivent avoir une pente adaptée au matériau employé.
- Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.
- Les constructions annexes de moins de 10 m², (abris de jardin...) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions du paragraphe 11.2.

11.2.2 - Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions de l'alinéa 11.2.1.

11.2.3. - Ouvertures en toiture

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges.

Les lucarnes doivent être à au moins 2 versants, leur largeur ne doit pas dépasser 1,20 mètre.

Les lucarnes rampantes et les « chiens assis » sont interdits.

Les châssis ne doivent pas dépasser 80 X 100 cm.

D'une manière générale on recherchera à aligner verticalement les ouvertures en toiture avec celles des façades.

11.2.4. - Panneaux solaires

Les panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction.

11.2.5. - Antennes paraboliques

L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Elles ne doivent pas être visibles depuis la rue.

11.3. - Façades :

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades en briques de Sologne.

Les enduits de ravalement doivent être de ton neutre à grains fins (blanc pur interdit). Les tons admis sont sable et pierre du Val de Loire ainsi que ocre clair.

- Constructions existantes

Les briques des façades, ne peuvent être recouvertes d'un enduit, ni peintes.

Les façades des constructions anciennes à colombage ou parements de brique ou de pierre doivent être préservées, en particulier les pans de bois doivent rester apparents.

- Constructions nouvelles

La brique doit être présente pour toute façade ou pignon donnant sur la voie publique, (encadrement d'ouverture, linteau, appui de fenêtre, angle de mur, soubassement de toiture...)

11.4. - Vérandas, extensions vitrées et serres

Les vérandas ne sont admises qu'à l'arrière du bâtiment principal.

Si les vérandas, les extensions vitrées et les serres échappent aux dispositions des alinéas 11.2.1. et 11.2.2., elles doivent toutefois prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent,
- éviter tout effet de juxtaposition.

11.5. - Les piscines couvertes indépendantes de la construction principale, peuvent être vitrées en murs et toiture.

Dans ce cas elles ne sont pas soumises aux dispositions concernant les toitures et les façades.

11.6. - Clôtures

11.6.1- Clôtures sur rue :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lattes (ou de tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton).
- soit par un grillage
- soit par des lattes verticales

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdites.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m hors pilastres et portails.

Les dispositions concernant les clôtures peuvent ne pas s'appliquer pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

11.6.2. - Clôtures sur limites séparatives

Elles doivent être constituées :

- soit par un muret ou des plaques en béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol surmontés d'une grille ou d'un grillage, à l'exclusion des ajourés de béton,
- soit par un grillage,
- soit par un mur plein maçonné et enduit.

Leur hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 m hors piliers ou poteaux.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement, sur le terrain d'assiette de la construction.

Au surplus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les peupliers et chênes d'Amérique et autres arbres de haute tige sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE AUI

Caractère de la zone

La zone AUI est destinée à l'urbanisation future.

Elle reçoit des activités ainsi que des équipements et des infrastructures collectifs.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois.
1.2	Les terrains de camping et de caravanage.
1.3	Les habitations légères de loisirs et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
1.4	Les carrières.
1.5	Les dépôts de véhicules hors d'usage.
1.6	Les garages collectifs de caravanes.
1.7	Les parcs d'attraction.

ARTICLE AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1	Tout projet d'aménagement, d'installation ou de construction sous réserve qu'il : ne compromette pas 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... respecte les orientations d'aménagement, lorsqu'elles sont précisées dans la zone, présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain, doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités.
2.2	Les exhaussements, les affouillements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces, d'infrastructures ou d'ouvrages collectifs.
2.4	Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux.
2.5	Les habitations, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la bonne marche ou à la surveillance des établissements et à condition d'être aménagées dans les installations existantes ou projetées.

ARTICLE AUI 3 -VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à 6 mètres.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable

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

4.2. - Assainissement

- *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.

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement : toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

- *Eaux pluviales* : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les rejets au réseau d'eaux pluviales (lorsqu'il existe) devront prendre en compte la capacité du réseau public. Il pourra être exigé la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

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

ARTICLE AUI 5 - SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de surface minimum.

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

Les dispositions de l'article AUI 6 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 ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées. Cette distance est portée à 10 m par rapport à l'alignement de la RD 54.

6.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre,
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

ARTICLE AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. - Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent la zone d'activités d'une zone d'habitation.

7.2. - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

Exclusivement dans le cas où les constructions d'une même installation (construction initiale et ses extensions, par exemple), sont édifiées ou déjà édifiées sur des unités foncières différentes.

Cette disposition est admise dès lors qu'il s'agit d'assurer la bonne gestion de l'entreprise et la continuité des constructions, sous réserve de respecter les règles de sécurité (incendie, accès...)

7.3. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1 une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre,
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

ARTICLE AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 12 mètres.

10.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1, une hauteur différente pourra être autorisée en cas d'extension d'une construction, dont la hauteur n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.

10.3. - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1, une hauteur différente pourra être autorisée pour la réalisation de dispositifs nécessaires à l'amélioration de la sécurité, la réduction des nuisances ou de la protection de l'environnement.

ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U.. Une attention particulière sera portée quant au choix des matériaux et des couleurs des constructions.

11.1. - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

11.1.1. - Economie d'énergie et énergies renouvelables

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction.

11.1.2. - Les dispositions de l'alinéa 11.2 peuvent ne pas s'appliquer :

- >aux constructions publiques ou d'intérêt général
- >aux constructions d'architecture contemporaine et novatrice

sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale, en vue de l'insertion du projet dans l'environnement naturel ou bâti.

11.2. - Matériaux et revêtements

Sont interdits :

- l'emploi de la tôle ondulée,
- l'emploi du bardage métallique non peint,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre...).

Les toitures sont de couleur foncée.

Pour les façades, l'emploi du bardage métallique est admis dans les tons suivants : beige, marron, gris foncé, bleu foncé, vert foncé, rouge foncé.

11.3. - Les clôtures

11.3.1. - Clôtures sur rue

Elles seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage, de barraudage vertical simple ou de lisses,
- soit d'un grillage.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 2,20 mètres.

11.3.2. - Clôtures sur limites séparatives

Elles sont constituées par un grillage.

L'utilisation en soubassement de plaques béton est autorisée dans la limite de 50 centimètres de hauteur au dessus du sol.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est fixée à 2,20 mètres.

ARTICLE AUI 12 - STATIONNEMENT

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

Les manœuvres des véhicules de service et de livraison doivent être assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1. - Les abords de toute construction nouvelle admise dans la zone doivent être traités, aménagés et paysagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement.

13.2. - Les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux.

13.3. - Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux.

13.4. - Les haies devront intégrer au moins 60 % d'essences feuillues.

13.5. - la plantation de haies ou d'arbres d'alignement est obligatoire en bordure de la RD.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - ZONE A, A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL DES TERRES AGRICOLES

Caractère de la zone

La zone A est une zone naturelle, qu'il y a lieu de préserver 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.

La zone A comprend également des éléments de paysage à conserver qui sont notamment identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés ou rétablis avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1.	Les constructions, ouvrages et installations non admis aux conditions particulières de l'article A2 suivant, à l'exception des éoliennes.
1.2.	La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1.	Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, les bâtiments agricoles, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, les abris pour animaux, dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés et nécessaires à l'agriculture. Tout projet de construction à usage d'habitation, notamment, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ce dernier un ensemble bâti cohérent. Il sera, sauf impossibilité technique ou réglementaire, implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants.
2.2.	L'aménagement, la reconstruction après sinistre, la réfection et l'extension des constructions ou installations existantes, dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture .
2.3.	Les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural dans la mesure où elles sont accessoires à l'activité agricole. Il peut s'agir de chambres d'hôtes, de gîtes ruraux dans des bâtiments réhabilités, d'accueil à la ferme...
2.4.	Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
2.5.	Les étangs et réserves destinés à l'irrigation, à la pisciculture, à la défense contre l'incendie Les étangs liés au tourisme rural tel qu'il est défini à l'alinéa 2.3. Les bassins de retenue des eaux pluviales. Seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants.

2.6.	Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie agricole.
2.7.	Les créations, extensions et modifications d'installations classées agricoles, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.
2.8.	Les activités visées aux alinéas précédents, dès lors qu'elles ne sont pas de nature à nuire à la qualité des eaux souterraines.
2.9;	L'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments classés en éléments de paysage (application de l'article L 123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de respecter leur caractère, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres .

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. - Desserte en eau

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage.

4.2. - Dispositions d'assainissement

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial), sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de caractéristiques.

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

Les dispositions de l'article A 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

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

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif.

6.3. - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

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

7.1. - En bordure des zones bâties ou à bâtir, les constructions doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance égale à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 5 mètres.

Pour les autres cas, le retrait est de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions peuvent être jointives.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit tenir compte de celle des constructions existantes aux alentours afin d'assurer une cohérence entre les différents bâtiments.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - Dispositions générales

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.

L'autorisation de construire sera refusée, ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

Pour les habitations admises dans la zone, sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2. - Toitures :

11.2.1. - Mode de couverture et pente des toitures

11.2.1.1. - Constructions principales

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées dans le respect et la prise en considération de l'existant. Elles seront :

- soit en tuiles plates de couleur brun rouge ou brun vieilli.
- soit en ardoises rectangulaires.

Les toitures sont à deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant les configurations existantes : l'inclinaison pourra varier de 5° par rapport à celles des toitures existantes.

Pour une extension limitée une pente de toiture différente pourra être admise.

11.2.1.2. - Constructions annexes

- Annexes accolées à la construction principale

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans. En cas d'appenti accolé à la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adapté à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 30°.

- Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être réalisées soit en tuiles de couleur brun rouge ou brun vieilli, soit en ardoises. Elles doivent comporter deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 30°.

- Les constructions annexes de moins de 20 m², (abris de jardin...) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent. Il n'est pas fixé de pente de toiture pour ces constructions.

Les plaques ou la tôle ondulée sont interdites.

11.2.1.3. - Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions de l'alinéa 11.2.1.

11.2.2. - Ouvertures en toiture

Les lucarnes doivent être à 2 versants au moins.

Les lucarnes rampantes ou reliées entre elles sont interdites.

D'une manière générale on recherchera à aligner verticalement les ouvertures en toiture avec celles des façades.

11-2.3 - Panneaux photovoltaïques

Ils sont admis sous réserve de ne pas nuire à l'architecture et au paysage de la zone.

11.3. - Façades :

11.3.1. - Aspect extérieur des constructions

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades en briques de Sologne.

Les enduits de ravalement doivent être de ton neutre à grains fins (blanc pur interdit). Les tons admis sont sable et pierre du Val de Loire ainsi que ocre clair.

Au surplus :

- Pour les constructions existantes, les briques des façades, ne peuvent être recouvertes d'un enduit, ni peintes.
- Pour les constructions nouvelles, la brique doit être présente pour toute façade ou pignon. A titre d'exemple, elle peut être utilisée pour : encadrement d'ouverture, linteau, appui de fenêtre, angle de mur, soubassement de toiture...

11.3.2. - Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter les modénatures existantes.

11.4. - Vérandas, extensions vitrées et serres

Si les vérandas, les extensions vitrées et les serres échappent aux dispositions des alinéas 11.2.1. et 11.2.2., elles doivent toutefois prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent,
- éviter toute effet de juxtaposition.

11.5. - Les piscines couvertes indépendantes de la construction principale peuvent être totalement vitrées (façade et toiture). Dans ce cas, elles ne sont pas soumises aux dispositions concernant les toitures et les façades.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE N

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages et de la très grande fragilité des milieux écologiques d'intérêt majeur qui la composent d'une part, des risques naturels et nuisances, d'autre part (zone inondable).

Ces sites, considérés comme un patrimoine d'intérêt général, ne doivent pas être dénaturés. Il convient donc de les gérer avec prudence.

La protection envisagée devra permettre l'entretien régulier et la gestion du patrimoine sylvicole afin de concilier le côté économique, paysager et écologique des peuplements forestiers, ainsi que la poursuite des activités agricoles.

Les installations nécessaires aux services publics et les infrastructures routières sont autorisées.

La zone N comprend également des éléments de paysage à conserver qui sont notamment identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés ou rétablis avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

Elle comprend les secteurs suivants :

Secteurs	
Nd	Constructions et installations liées aux loisirs et aux activités sportives.
Ne	Constructions et installations liées à la station d'épuration des eaux usées et au lagunage.
Nb	Secteur bâti non lié à l'agriculture situé au sein de la zone agricole.
Nh	Constructions et installations techniques d'intérêt général.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1.	Les occupations et utilisations du sol non admises aux conditions particulières de l'article N2, à l'exception des occupations et utilisations du sol suivantes : ▪ L'aménagement, le changement de destination, la reconstruction, les extensions et la réfection des constructions ou installations existantes. ▪ Equipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ▪ Infrastructures routières ▪ Les abris pour animaux ▪ Les éoliennes
1.2.	La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1.	Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
2.2.	Les étangs et réserves, les bassins de retenue des eaux pluviales, sous réserve que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants.
2.3.	Les étangs liés au tourisme rural dans la mesure où les activités de tourisme sont accessoires à l'activité agricole.
2.4.	Les constructions et installations liées aux loisirs et aux activités sportives, sous réserve d'être situées en secteur Nd.
2.5.	Les constructions et installations d'une station d'épuration des eaux usées ainsi que les ouvrages annexes, sous réserve d'être situées en secteur Ne.
2.6.	Les annexes aux constructions et installations existantes sous réserve d'être implantées de façon à respecter l'unité et l'harmonie des corps de fermes et d'être situées à moins de 100 m des constructions existantes. Ces dispositions sont applicables en secteur Nb. En particulier, pour les secteurs Nb situés en bordure de la R.D. 948, les constructions devront être implantées au-delà de la façade arrière des constructions existantes.
2.7.	La transformation à usage d'habitation des constructions des îlots de propriété bâtis existants à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas conduire à la création de plus de 2 logements supplémentaires à celui ou ceux existants. Ces dispositions sont applicables en secteur Nb
2.8.	Les activités à caractère artisanal, de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'être liées à l'environnement et d'être implantées dans le bâti existant.
2.9.	Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.
2.10.	Les activités visées aux alinéas précédents sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à nuire à la qualité des eaux souterraines.
2.11.	L'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments classés en éléments de paysage (application de l'article L 123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de respecter leur caractère, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. - Desserte en eau

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage.

4.2. - Dispositions d'assainissement

a) Assainissement public existant : Lorsque le réseau public d'assainissement existe, le raccordement à ce réseau de toute construction à usage d'habitation admise dans la zone est obligatoire.

b) Assainissement public inexistant : Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de caractéristiques.

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

Les dispositions de l'article N 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

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

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif.

6.3. - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

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

7.1. - En bordure des zones bâties ou à bâtir, les constructions doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance égale à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 5 mètres.

Pour les autres cas, le retrait est de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions peuvent être jointives.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit tenir compte de celle des constructions existantes aux alentours afin d'assurer une cohérence entre les différents bâtiments.

Celle des constructions annexes indépendantes est limitée à un seul niveau.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. - Dispositions générales

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.

L'autorisation de construire sera refusée, ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

Les dispositions qui suivent peuvent ne pas s'appliquer en secteur Nh, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement.

Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2. -Toitures :

11.2.1. - Mode de couverture et pente des toitures

11.2.1.1. - Constructions principales

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées dans le respect et la prise en considération de l'existant. Elles seront :

- soit en tuiles plates de couleur brun rouge ou brun vieilli.
- soit en ardoises rectangulaires.

Les toitures sont à deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant les configurations existantes : l'inclinaison pourra varier de 5° par rapport à celles des toitures existantes.

Pour une extension limitée une pente de toiture différente pourra être admise.

11.2.1.2. - Constructions annexes

- Annexes accolées à la construction principale

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans. En cas d'appenti accolé à la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adapté à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 30°.

- Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être réalisées soit en tuiles de couleur brun rouge ou brun vieilli, soit en ardoises. Elles doivent comporter deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 30°.

- Les constructions annexes de moins de 20 m², (abris de jardin...) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent. Il n'est pas fixé de pente de toiture pour ces constructions.
Les plaques ou la tôle ondulée sont interdites.

11.2.1.3 - Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions de l'alinéa 11.2.1.

11.2.2. - Ouvertures en toiture

Les lucarnes doivent être à 2 versants au moins.

Les lucarnes rampantes ou reliées entre elles sont interdites.

D'une manière générale on recherchera à aligner verticalement les ouvertures en toiture avec celles des façades.

11.2.3 - Panneaux photovoltaïques

Ils sont admis sous réserve de ne pas nuire à l'architecture et au paysage de la zone.

11.3. - Façades :

11.3.1 - Aspect extérieur des constructions

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades en briques de Sologne.

Les enduits de ravalement doivent être de ton neutre à grains fins (blanc pur interdit). Les tons admis sont sable et pierre du Val de Loire ainsi que ocre clair.

Au surplus :

- Pour les constructions existantes, les briques des façades, ne peuvent être recouvertes d'un enduit, ni peintes.
- Pour les constructions nouvelles, la brique doit être présente pour toute façade ou pignon. A titre d'exemple, elle peut être utilisée pour : encadrement d'ouverture, linteau, appui de fenêtre, angle de mur, soubassement de toiture...

11.3.2. - Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter les modénatures existantes.

11.4. - Vérandas, les extensions vitrées et les serres

Si les vérandas, les extensions vitrées et les serres échappent aux dispositions des alinéas 11.2.1. et 11.2.2., elles doivent toutefois prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent,
- éviter toute effet de juxtaposition.

11.5. - Les piscines couvertes indépendantes de la construction principale, peuvent être vitrées en façade et toiture. Dans ce cas, elles ne sont pas soumises aux dispositions concernant les toitures et les façades.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE VI - ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

Règles générales d'urbanisme qui restent applicables au territoire de la commune

ARTICLE R. 111.2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R.111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111.21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L 332-9

Dans les secteurs de la commune, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics, réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excèdent ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.

Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagements d'ensemble la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part de dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérés de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de la dite zone.