



VANNES SUR COSSON

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION



5 . Règlement

Département du Loiret

PLU approuvé le : 24 juin 2013

Cabinet RAGEY Géomètre Expert Urbaniste - 69 chemin de la Fontaine 45500 GIEN -
Tél : 02 38 27 07 07 / fax 02 38 27 07 08 / c.ragey@wanadoo.fr

2009-029/9044

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II-REGLEMENT DES ZONES URBAINES	6
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA	7
CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UB	16
TITRE III – REGLEMENT DES ZONES A URBANISER	24
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU	25
CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE AUE	27
TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE	32
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE N	33
TITRE V – ANNEXES REGLEMENTAIRES	40
ANNEXE 1 : CLOTURES : TREILLIS ET PALISSAGES	43
ANNEXE 2 : MARQUISES	44
ANNEXE 3 : LE COYAU	45
ANNEXE 4 : STYLES DE CONSTRUCTION	45

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 VANNES SUR COSSON.

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 annexés au dossier du P.L.U.

ARTICLE 1.3. - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – TERRAINS CLASSES COMME ESPACES BOISES CLASSES – EMBLEMES RESERVES – ELEMENTS DE PAYSAGE

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

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- 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, UBb

Les **zones A Urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone AU	AUd
Zone AUE	

Les **zones Naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone N	Nep, Ns

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 espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

1.3.2.2. - **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.

1.3.2.3. – **Les éléments de paysage.** Ces éléments sont définis d'après l'article L.123-1 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.

Ce sont :

- **Éléments 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.
- **Éléments végétaux :** leur fonction paysagère doit être préservée. Les boisements, les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

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

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

ARTICLE 1.5. – PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est instauré :

- ✓ sur la totalité de la zone UA,
- ✓ dans toutes les zones pour les éléments de paysages listés et indiqués sur le plan de zonage.

Le permis de démolir pourra être refusé ou soumis à prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre une construction présentant le caractère solognot traditionnel, illustré par l'annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE 1.6 – Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent, on cherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des formes, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

ARTICLE 1.7 IMPLANTATIONS

Outre les dispositions des articles 6 et 7 de chaque zone, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages...afin de favoriser les économies d'énergie

TITRE II-REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain regroupé. Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements collectifs.

Une règle architecturale particulière est instaurée en bordure du chemin des Sables.

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1	Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
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 parcs d'attraction.
1.5	Les dépôts de véhicules hors d'usage
1.6	Les garages collectifs de caravane
1.7	Les carrières.
1.8	La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1	Les constructions et installations sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.
2.2	Les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
2.3	Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 – Accès et voirie

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

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 UA 4 - Desserte par les réseaux

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.

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 UA 5 – Superficie minimum des terrains

Aucune superficie minimum 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 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 – En cas de reconstruction, ou d'aménagement des constructions existantes les implantations d'origine sont conservées.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement.

En bordure du chemin des Sables les constructions doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

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

- 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 UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. – Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives, ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

7.2 - 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 UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 9 - Emprise au sol

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

Article UA 10 - Hauteur des constructions

10.1 – la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, en axe de la façade de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale est fixée à :

- 7 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée +1 étage+ 1 comble.

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

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

Article UA 11 - Aspect extérieur

La règle architecturale particulière concerne les clôtures.

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - 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.

11.1.2 - 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.

11.1.3.- Les éléments de paysage bâtis

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° 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.

11.1.4.- Volume des constructions principales et des annexes

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple, respectant la typologie des constructions de Sologne

Les annexes accolées et les extensions d'une construction existante devront, lorsqu'elles ne seront pas construites avec les mêmes matériaux que ce bâti, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades existantes.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

11.1.5.- Matériaux de remplacement.

Si le matériau d'origine est difficile à trouver, il peut être choisi un matériau différent préservant l'harmonie de l'ensemble.

Si le matériau d'origine est difficile à trouver, il peut être choisi un matériau différent 11.2 Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1. – Les toitures : modes de couverture

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les nouveaux éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...).

Les cheminées doivent être réalisées en brique.
Les cheminées existantes doivent être préservées.

Les gouttières en PVC sont interdites pour les façades donnant sur le domaine public.

Le coyau peut être autorisé (voir annexe).

Les toitures terrasses sont admises pour une partie de la toiture ne dépassant pas 30 % de la surface totale de la construction.

Les débordements de toit sont interdits en pignon.

En dehors de l'extension ou du remaniement de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les modes de couvertures admis sont les suivants :

a) Pour les constructions principales et les annexes accolées :

Les toitures des constructions principales ont au moins deux versants
Les toitures des constructions annexes ont au moins un versant

Dans les deux cas les toitures présentant une inclinaison d'au moins 40 °.

Les toitures à quatre versants sont admises pour les constructions principales sous les réserves suivantes :

- Les versants de la toiture doivent présenter approximativement la même pente
- La longueur du faîtage doit être au moins égale à la moitié de la longueur de la construction
- La construction doit avoir au moins deux niveaux.

Les toitures des constructions utilisent :

- Soit la tuile plate à raison de 40 unités au m² au minimum, Les tuiles sont choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes brun-rouge. Le gris foncé, le noir, le marron foncé sont exclus
- Soit l'ardoise rectangulaire, en pose droite sans partie métallique visible.
- Soit la tuile mécanique d'aspect non plat si le bâtiment existant a été conçu dès son origine pour être couvert avec ce matériau.

b) Pour les constructions annexes isolées:

- Comprises entre le domaine public et la construction principale :
Les dispositions applicables sont celles du paragraphe a) ci-dessus.
- Situées au-delà de la construction principale :
Outre les dispositions du paragraphe a) ci-dessus, les toitures peuvent utiliser la tuile plate ou d'aspect plat.

L'inclinaison de la toiture peut être ramenée à 30° au moins si la construction ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol.

11.2.2. – Les toitures : ouvertures

L'implantation des ouvertures en toiture se fait en prenant en compte les ouvertures préexistantes et celles des façades.

Seules seront autorisées les lucarnes à deux ou trois versants, réalisées avec les mêmes matériaux que ceux de la toiture.

Les lucarnes doivent être de forme rectangulaire, plus haute que large, et de dimensions inférieures à celles des fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

La largeur interne maximum des lucarnes est fixée à 80 cm.

Les lucarnes existantes seront en priorité à conserver et restaurer.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci présenteront par rapport aux lucarnes préexistantes des dimensions analogues et un aspect similaire.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve que leur nombre et leur implantation ne conduisent pas à un effet de batterie.

La pose de châssis doit être particulièrement étudiée au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de l'intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés, de proportions rectangulaires.

Les châssis implantés dans les deux/tiers inférieurs de la toiture ne doivent pas mesurer plus de 80/80 cm. Ceux implantés en partie haute de la toiture ne doivent pas mesurer plus de 40/50 cm environ.

Ils ne comportent pas de volets roulants.

11.2.3 – les toitures : panneaux photovoltaïques et solaires

L'installation de panneaux photovoltaïques est interdite sur les versants de toiture donnant sur le domaine public.

11.2.4. – Les façades :

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux peut être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels
- soit par des matériaux moulés destinés à rester apparents
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Sauf pour les constructions annexes, les façades ayant totalement l'aspect du bois sont interdites.

Les enduits respecteront les gammes de tonalité suivante : le grège, l'ocre clair et rose, le ton sable de Loire.

Les corniches, les encadrements d'ouverture, les linteaux, les soubassements, les colombages, et d'une manière générale le décor des façades, doivent être préservés.

Les façades en briques ne peuvent être enduites.

Les façades nouvelles doivent prendre en compte le style (voir en annexe) des constructions anciennes du centre bourg, et notamment utiliser la brique, les pans de bois...

11.2.5- Les ouvertures en façade :

Lors de l'extension, de la restauration ou de la modification de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

Les percements nouveaux pourront être autorisés s'ils respectent le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade.

A l'exclusion des portes de garage et des vitrines, les ouvertures créées seront plus hautes que larges.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvertures des façades et/ou pignons ne donnant pas directement sur le domaine public.

L'aspect des ouvertures comportant des fenêtres à 3 carreaux doit être préservé.

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

En outre, la création, sur la même unité foncière, de plus d'une porte de garage donnant sur la rue est interdite.

11.2.6- Les menuiseries :

Les menuiseries traditionnelles font au maximum l'objet de réfection, leur remplacement ne doit pas conduire à une modification notable de l'aspect originel de la façade.

Les coffres des éventuels volets roulants ne doivent pas être apparents depuis le domaine public.

Les volets battants seront en bois, peints.

Des marquises peuvent être installées au dessus des entrées.(voir annexe)

11.2.7. –Vérandas, extensions vitrées et serres

Les vérandas ne peuvent être installées en façade sur rue.

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

11.2.8 –Abris de jardin

Les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol, peuvent être réalisés totalement en bois, les dispositions concernant les toitures peuvent ne pas s'appliquer.

Ils doivent être invisibles du domaine public.

11.2.9 – Les vitrines.

La réalisation de vitrines commerciales ne doit pas modifier sensiblement la façade de la construction. Les ouvertures peuvent être agrandies, les vitrines reposant sur une allège.

11.2.10. – Les clôtures

Règle architecturale particulière : en bordure du chemin des Sables et selon l'alignement repéré par le symbole de règle architecturale particulière, les clôtures végétales existantes en limite du domaine public, doivent être conservées ou remplacées par une clôture minérale constituée d'un mur de hauteur comprise entre 80 cm et 1 m, surmonté d'un chapeau en brique puis d'un élément ajouré de type grille ou lattes verticales.

Les clôtures ont au maximum 2 m de hauteur.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un mur maçonné, ou en brique de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de lattes.
- soit par un mur plein maçonné, avec chapeau et piliers en briques, comportant, le cas échéant des renforts intermédiaires en briques.
- Par des palissages ou des treillages en bois (voir annexe).

Les portails seront sobres, réalisés en bois ou métalliques, comportant ou non une partie ajourée en relation avec celle de la clôture.

Sauf pour les murs pleins, les piliers seront réalisés avec le même style que le mur de clôture.

Clôtures sur limites séparatives

Elles sont constituées de la façon suivante :

- Soit par un mur plein
- Soit par un grillage, reposant éventuellement sur une plaque béton ne dépassant pas le niveau du sol de plus de 50 cm

Article UA 12 - Stationnement

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

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 de l'Etat.

Article UA 13 - Espaces libres - plantations

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Possibilités 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 correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements collectifs.

La zone UB comprend les secteurs suivants :

Secteur	
UBa	Concerne le lotissement de Bagatelle
UBb	Secteur sans construction nouvelle

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1	Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt et de décharge.
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 parcs d'attraction.
1.5	Les dépôts de véhicules hors d'usage.
1.6	Les garages collectifs de caravanes.
1.7	Les carrières.
1.8	La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage.
1.9	Les constructions nouvelles à usage d'habitation en secteur UBb.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1	Les constructions et installations, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.
2.2	Les exhaussements et les affouillements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
2.3	Le stationnement des caravanes, sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 –Voirie et accès

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.

Les voies nouvelles destinées à desservir des opérations de construction ou d'aménagement (permis groupé, permis d'aménager.....) comportant plus de 3 logements, doivent avoir au moins 6 m de largeur d'emprise.

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.

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 4 m.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

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.

En l'absence du réseau collectif, toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public si la réalisation de celui-ci est prévue.

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.

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 UB 5 – Surface minimum des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

6.1.- Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan de zonage les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.

En l'absence de marge de recul, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

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 UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

7.2 - 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 UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est constituée par la projection au sol verticale de la totalité des constructions, à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, débords de toiture...

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.3.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

10.1 – la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, en axe de la façade de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale est fixée à :

- 4 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 comble
- 7 mètres pour les constructions comportant une toiture à 4 pans.

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

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - 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.

11.1.2 - 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.

11.1.3.- Les éléments de paysage bâtis

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° 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.

11.1.4.- Volume des constructions principales et des annexes

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple, respectant la typologie des constructions de Sologne

Les annexes accolées et les extensions d'une construction existante devront, lorsqu'elles ne seront pas construites avec les mêmes matériaux que ce bâti, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades existantes.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

11.1.5.- Matériaux de remplacement.

Si le matériau d'origine est difficile à trouver, il peut être choisi un matériau différent préservant l'harmonie de l'ensemble.

11.1.6.- Les dispositions des alinéas 11.2.1 et 11.2.2 peuvent ne pas s'appliquer :

- aux constructions contemporaines sous réserve d'une qualité le justifiant.

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

11.2.1. – Les toitures : modes de couverture

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les nouveaux éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...).

Le coq peut être autorisé (voir annexe).

Les toitures terrasses sont admises pour une partie de la toiture ne dépassant pas 30 % de la surface totale de la construction.

En dehors de l'extension ou du remaniement de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les modes de couvertures admis sont les suivants :

a) Pour les constructions principales et les annexes accolées :

Les toitures des constructions principales ont au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 40 °.

Les toitures des constructions annexes ont au moins un versant présentant une inclinaison d'au moins 15 ° en secteur UBa et d'au moins 30 ° dans le reste de la zone.

Les toitures à quatre versants sont admises pour les constructions principales sous les réserves suivantes :

- Les versants de la toiture doivent présenter approximativement la même pente
- La longueur du faîtage doit être au moins égale à la moitié de la longueur de la construction

- La construction doit avoir au moins deux niveaux.

Les toitures des constructions utilisent :

- Soit la tuile plate à raison de 15 unités au m² au minimum, Les tuiles sont choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes brun-rouge. Le gris foncé, le noir, le marron foncé sont exclus
- Soit l'ardoise rectangulaire, en pose droite.
- Soit la tuile mécanique d'aspect non plat si le bâtiment existant a été conçu dès son origine pour être couvert avec ce matériau.
- Soit la tuile d'aspect plat à raison de 15 unités au m², en secteur UBa seulement.

b) Pour les constructions annexes isolées:

En secteur UBa :

Les toitures utilisent :

- Soit les modes de couvertures ci-dessus,
 - soit la tuile d'aspect plat,
 - soit l'ardoise
- ou des matériaux d'aspect similaire.

Dans le reste de la zone

- Comprises entre le domaine public et la construction principale :
Les dispositions applicables sont celles du paragraphe a) ci-dessus.
- Situées au-delà de la construction principale :
Outre les dispositions du paragraphe a) ci-dessus, les toitures peuvent utiliser la tuile plate ou d'aspect plat.

L'inclinaison de la toiture peut être ramenée à 20° au moins si la construction ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol.

11.2.2. – Les toitures : ouvertures

L'implantation des ouvertures en toiture se fait en prenant en compte les ouvertures préexistantes et celles des façades.

Seules seront autorisées les lucarnes à deux ou trois versants, réalisées avec les mêmes matériaux que ceux de la toiture.

Les lucarnes doivent être de forme rectangulaire, plus haute que large.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci présenteront par rapport aux lucarnes préexistantes des dimensions analogues et un aspect similaire.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve que leur nombre et leur implantation ne conduisent pas à un effet de batterie.

La pose de châssis doit être particulièrement étudiée au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de l'intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés, de proportions rectangulaires.

11.2.3 – les toitures : panneaux photovoltaïques et solaires

L'installation de panneaux photovoltaïques est admise sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture.

11.2.4. – Les façades :

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux peut être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels
- soit par des matériaux moulés destinés à rester apparents
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Les enduits respecteront les gammes de tonalité suivante : le grège, l'ocre clair et rose, le ton sable de Loire.

Les corniches, les encadrements d'ouverture, les linteaux, les soubassements, les colombages, et d'une manière générale le décor des façades, doivent être préservés.

11.2.5- Les ouvertures en façade :

Lors de l'extension, de la restauration ou de la modification de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

Les percements nouveaux pourront être autorisés s'ils respectent le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade.

A l'exclusion des portes de garage et des vitrines, les ouvertures créées seront plus hautes que larges.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvertures des façades et/ou pignons ne donnant pas directement sur le domaine public.

Sauf en secteur UBa, l'aspect des ouvertures comportant des fenêtres à 3 carreaux doit être préservé.

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

En outre, sauf en secteur UBa, la création, sur la même unité foncière, de plus d'une porte de garage donnant sur la rue est interdite.

11.2.6- Les menuiseries :

Les menuiseries traditionnelles font au maximum l'objet de réfection, leur remplacement ne doit pas conduire à une modification notable de l'aspect originel de la façade.

11.2.7. –Vérandas, extensions vitrées et serres

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

11.2.8 –Abris de jardin

Les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol, peuvent être réalisés totalement en

bois, les dispositions concernant les toitures peuvent ne pas s'appliquer. Ils doivent être invisibles du domaine public.

11.2.9. – Les clôtures

Les clôtures ont au maximum 2 m de hauteur.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un mur maçonné, ou en brique de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'une grille d'un grillage ou de lattes.
- Par des palissages ou des treillages en bois (voir annexe).

Les portails seront sobres, réalisés en bois ou métalliques, comportant ou non une partie ajourée en relation avec celle de la clôture.

Clôtures sur limites séparatives

Elles sont constituées de la façon suivante par un grillage, reposant éventuellement sur une plaque béton ne dépassant pas le niveau du sol de plus de 50 cm

Article UB 12 - Stationnement

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

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

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

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 de l'Etat.

Article UB 13 - Espaces libres - plantations

Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères ; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE III – REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU est une zone naturelle, proche de la zone urbanisée.

Elle est destinée à l'urbanisation future, et reçoit principalement en plus de l'habitat, des activités artisanales, des services, des commerces et des équipements collectifs.

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

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1	Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt et de décharge.
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 parcs d'attraction.
1.5	Les dépôts de véhicules.
1.6	Les garages collectifs de caravanes.
1.7	Les carrières.
1.8	La création de nouvelles activités agricoles.
1.9	En secteur AUd toute construction et installation incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1	<p>Tout projet d'aménagement, sous réserve qu'il :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.
-----	--

	<p><i>En outre, toute occupation du sol :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement susvisé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés. ▪ doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités.
2.2	Les exhaussements et 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 équipements et infrastructures collectifs, à condition qu'ils ne remettent pas en cause la destination future de la zone.
2.5	Les constructions et installations, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.
2.6	Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est celle des sections II et III de la zone UB, à l'exception des règles applicables en secteur UBa,

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE AUE

Caractère de la zone

La zone AUE 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 AUE 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 AUE 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

2.1	<p>Tout projet d'aménagement, d'installation ou de construction sous réserve qu'il :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 équipements et infrastructures collectifs, à condition qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.
2.5	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.

2.6	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 bâtiments existants ou projetés.
-----	--

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUE 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur 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'immeuble 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 **6 mètres**.

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 AUE 4 - Desserte par les réseaux

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 qui nécessite un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectif que les effluents permis par la réglementation en vigueur.

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 au réseau public (lorsqu'il existe), 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.

4.4 – Défense incendie :

En fonction des activités exercées, il pourra être exigé la mise en place de dispositifs particuliers.

Article AUE 5 – Superficie minimum des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article AUE 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.

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

- reconstruction après sinistre,
- extension ou d'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 AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. -Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance

n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 m lorsque ces limites séparent la zone industrielle 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 des alinéas 7.1 et 7.2, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre,
- extension ou d'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 AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUE 9 - Emprise au sol

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

Article AUE 10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article AUE 11 - Aspect extérieur

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. – Forme et volumétrie

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

11.2. - Les couvertures

Les couvertures des bâtiments à usage d'activités, seront traitées dans des tonalités foncées. L'aspect doit être mat, les brillances sont proscrites.

11.3. - Matériaux et revêtements

Sont interdits :

- l'emploi de la tôle ondulée,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre ...).
- Pour les façades, les teintes vives (couleurs primaires) doivent être évitées sauf pour des éléments ponctuels ou des lignes, dès lors qu'elles caractérisent les installations (logos, signes de reconnaissance...). On recherchera les teintes foncées : marron, gris, bleu.....

11.4. – Clôtures

Les clôtures sont constituées :

- soit par un muret surmonté d'une grille, d'un grillage rigide, de barreaudage ou de lisses,
- soit d'une haie champêtre composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage rigide.
- Soit par un grillage

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2.20 m.

Article AUE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de manœuvre des véhicules de service et de livraison devront être réalisées sur l'emprise des parcelles de terrain de la construction.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

Article AUE 13 - Espaces libres – plantations

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

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

13.4. – Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant. Les conifères sont admis dans la limite de 40 % des végétaux plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages.

Les sites naturels sont considérés comme un patrimoine d'intérêt général et 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.

La zone N comprend les secteurs suivants :

Secteur	Disposition générale
Nep	Secteur concernant la station d'épuration, son extension et ses abords
Ns	Secteur concernant les équipements sportifs, de loisirs et culture

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

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1.	Les constructions, ouvrages et installations non admis aux conditions particulières de l'article N 2 suivant, à l'exception de l'aménagement, l'extension, la reconstruction, des constructions ou installations existantes.
1.2.	Toute autre occupation du sol que les équipements sportifs, de loisirs et culture en secteur Ns
1.3.	Toute autre occupation du sol que la station d'épuration, son extension et ses abords, en secteur Nep.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous des conditions particulières

2.1	Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2.2	Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
2.3	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.
2.4	Les annexes aux habitations existantes sous réserve d'être implantées de façon à respecter l'unité et l'harmonie des constructions existantes, et au maximum à 50 m des dites constructions.

2.5	Le changement de destination à usage d'habitation des constructions (à l'exclusion des hangars) des îlots de propriété bâtis existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'ils comportent déjà une habitation.
2.6	Les gîtes ruraux, chambres d'hôte, et toutes installations liées au tourisme rural sous réserve d'être réalisés dans des constructions existantes.
2.7	Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.
2.8	Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.
2.9	Les constructions et installations liées à la gestion et à l'entretien des espaces, naturels, notamment les territoires de chasse. Les hangars sous réserve d'être implantés à proximité des constructions existantes et au plus à 50 m des constructions existantes.
2.10	Les équipements sportifs, de loisirs et culture, sous réserve d'être situés en secteur Ns.
2.11	Les équipements de collecte et traitement des eaux usées sous réserve d'être situés en secteur Nep.
2.12	La poursuite des activités agricoles existantes comportant notamment l'extension des installations existantes ou la construction de bâtiments, à moins de 50 m du siège d'exploitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voirie

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

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 N4 - Desserte par les réseaux

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, en l'absence de réseau public.

4.2. Dispositions d'assainissement

Toute construction, qui nécessite un dispositif d'assainissement non collectif (habitation, activités...) 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.

Article N 5 – Superficie minimum des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimum.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article A6 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 En bordure des voies classées à grande circulation :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

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

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

6.2 - Les constructions à édifier doivent être implantées à :

- Au moins 15 m de l'axe des routes départementales,
- Au moins 10 m de l'axe des voies communales et des chemins ruraux,

6.3 - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.2, 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 6.2.
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1.- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 m de celles-ci.

7.2 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 N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de 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.

Article N 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - 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.

11.1.2 - 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.

11.1.3.- Volume des constructions principales et des annexes

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple, respectant la typologie des constructions de Sologne

Les annexes accolées et les extensions d'une construction existante devront, lorsqu'elles ne seront pas construites avec les mêmes matériaux que ce bâti, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades existantes.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

11.1.4.- Matériaux de remplacement.

Si le matériau d'origine est difficile à trouver, il peut être choisi un matériau différent préservant l'harmonie de l'ensemble.

11.2- sauf pour les hangars et locaux techniques visés aux alinéas 2.10 et 2.11, sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1. – Les toitures : modes de couverture

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les nouveaux éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...).

Le coq peut être autorisé (voir annexe).

Les toitures terrasses sont admises pour une partie de la toiture ne dépassant pas 30 % de la surface totale de la construction.

En dehors de l'extension ou du remaniement de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les modes de couvertures admis sont les suivants :

Les toitures des constructions principales ont au moins deux versants présentant une inclinaison compatible avec le matériau employé.

Les toitures des constructions annexes ont au moins un versant présentant une inclinaison compatible avec le matériau employé.

Les toitures des constructions utilisent :

- Soit la tuile plate à raison de 15 unités au m² au minimum, Les tuiles sont choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes brun-rouge. Le gris foncé, le noir, le marron foncé sont exclus
- Soit l'ardoise rectangulaire, en pose droite.
- Soit la tuile mécanique d'aspect non plat si le bâtiment existant a été conçu dès son origine pour être couvert avec ce matériau.

11.2.2. – Les toitures : ouvertures

L'implantation des ouvertures en toiture se fait en prenant en compte les ouvertures préexistantes et celles des façades.

Seules seront autorisées les lucarnes à deux ou trois versants, réalisées avec les mêmes matériaux que ceux de la toiture.

Les lucarnes doivent être de forme rectangulaire, plus haute que large.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci présenteront par rapport aux lucarnes préexistantes des dimensions analogues et un aspect similaire.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve que leur nombre et leur implantation ne conduisent pas à un effet de batterie.

La pose de châssis doit être particulièrement étudiée au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de l'intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés, de proportions rectangulaires.

11.2.3 – les toitures : panneaux photovoltaïques et solaires

L'installation de panneaux photovoltaïques est admise sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture.

11.2.4. – Les façades :

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux peut être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels
- soit par des matériaux moulés destinés à rester apparents
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Les enduits respecteront les gammes de tonalité suivante : le grège, l'ocre clair et rose, le ton sable de Loire.

Les corniches, les encadrements d'ouverture, les linteaux, les soubassements, les colombages, et d'une manière générale le décor des façades, doivent être préservés.

11.2.5- Les ouvertures en façade :

Lors de l'extension, de la restauration ou de la modification de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

Les percements nouveaux pourront être autorisés s'ils respectent le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade.

11.2.6- Les menuiseries :

Les menuiseries traditionnelles font au maximum l'objet de réfection, leur remplacement ne doit pas conduire à une modification notable de l'aspect originel de la façade.

11.2.7. –Vérandas, extensions vitrées et serres

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

Article N 12 - Stationnement

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

Article N 13 - Espaces libres - plantations

Il n'est pas fixé de règles

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

TITRE V – ANNEXES REGLEMENTAIRES

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 R.123.10.1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

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.

Annexe 1 : Clôtures : treillis et palissages



Annexe 2 : marquises



Annexe 3 : le coyau



Le coyau :

Chevron rapporté à la base d'un versant de toiture pour adoucir la pente de l'égout.

Annexe 4 : styles de construction

