Commune de Marcilly en Villette **4**

Département du Loiret

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

RÈGLEMENT

Modification n°1 - dossier d'approbation

Sarl EDC2i
Environnement Du Centre – Ingénierie Infrastructure
7, place Jean Monnet / BP 4506 / 45045 ORLEANS CEDEX 1
Tél : 02 38 72 10 11 - Fax : 02 38 43 81 17
E-mail : edc2i@atelier-centre.fr

PROCÉDURES			
Elaboration PLU Prescription : 04.06.2008 Arrêt : 23.07.2010 Approbation : 20.05.2011	**Révisions PLU**	**Modifications PLU** 30.04.2013	**Mises à jour PLU**

SOMMAIRE

TITRE I : dispositions générales..... p3

TITRE II : dispositions applicables aux zones urbaines..... p6

Chapitre 1 : règlement de la zone UA..... p6

Chapitre 2 : règlement de la zone UB..... p13

Chapitre 3 : règlement de la zone UE..... p20

Chapitre 4 : règlement de la zone UI..... p24

Chapitre 5 : règlement de la zone UH..... p28

TITRE III : dispositions applicables aux zones à urbaniser..... p35

Chapitre 6 : règlement de la zone 1AU..... p34

Chapitre 7 : règlement de la zone 2AU..... p41

Chapitre 8 : règlement de la zone 2AUI..... p42

TITRE IV : dispositions applicables aux zones agricoles..... p43

Chapitre 9 : règlement de la zone A..... p43

TITRE V : dispositions applicables à la zone naturelle..... p50

Chapitre 10 : règlement de la zone N..... p50

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MARCILLY-EN-VILLETTE.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 rappelés ci-dessous et qui restent applicables.

Article R.111-2
« Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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. »

2.2. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles du Plan d'Occupation des sols antérieur applicable au même territoire.

2.3. S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n°77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexées au PLU.

2.4. La commune de Marcilly-en-Villette est comprise dans sa totalité dans le périmètre sensible défini en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, créé par arrêté préfectoral du 23 mai 1978.

2.5. En outre, le long de la RD 921 (dans des bandes de 75m de part et d'autre de l'axe), en dehors des espaces urbanisés, s'appliquent les interdictions particulières de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la nécessité d'édicter des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances.

2.6. *Reconstruction de bâtiments sinistrés*
En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement.

2.7. *Lotissement de plus de 10 ans*
Dans les lotissements de plus de 10 ans à compter de la date de l'arrêté autorisant leur création, et dans la mesure où le maintien de la règle du lotissement n'aura pas été décidé, seul s'applique le règlement du PLU approuvé.

2.8. *Constructions à usage non agricole*
Les constructions à usage non agricole doivent respecter les mêmes exigences d'éloignement que celles à laquelle sont soumis les bâtiments agricoles (article L.111-3 du Code Rural), mais aussi les volières, silos, zones d'épandages..., déjà implantés vis-à-vis des habitations.
Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.
Par ailleurs, et pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée après avis de la Chambre d'Agriculture.

2.9. *Dispositions contre le bruit des infrastructures de transport terrestre*
Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002. Les constructeurs sont tenus de respecter des niveaux sonores pour la construction des bâtiments.
A Marcilly-en-Villette, la RD 14 est classée en catégorie 3 d'après des niveaux sonores définis dans un tissu ouvert. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du bord de la chaussée est de 100m.
Les secteurs de nuisances sonores ainsi que les prescriptions d'isolement acoustiques édictées figurent à titre d'information dans les annexes du dossier de PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES - TERRAINS CLASSÉS COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS, ...

3.1. Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

➧ Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UI
- la zone UE
- la zone UH

➡ Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU
- la zone 2AU
- la zone 2AUi

➡ La **zone agricole** (zone A), qui comprend un secteur Ae (écarts bâtis à vocation d'habitat non agricole), et un secteur Aai (écarts bâtis à vocation d'activité non agricole), des secteurs Ai et Aei (inondable en aléa 2 et 3), et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.

➡ La **zone naturelle** (zone N), qui comprend les secteurs Ne, Ng, Ng1, Ng2, et NL, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V.

3.2. Le plan de zonage fait également apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La liste des emplacements réservés constitue la pièce n°5 du PLU,
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer,
- la zone de bruit au niveau de la RD 14
- la zone de prescriptions relative au L.111-1-4 du CU le long des RD 13 et RD 14.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures des règles 3 à 13 des règlements de zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées.
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés, dans les conditions précisées par le Code Forestier.

- les exhaussements et affouillements du sol dont la superficie excède 100m², et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres, sont soumis à autorisation.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Cette zone correspond au bourg ancien de la commune. Elle regroupe tout le tissu urbain en ordre continu (implantation des constructions à l'alignement et en limites séparatives).

Cette zone comprend, en plus de l'habitat, des commerces et des services liés aux équipements publics et privés (mairie, église, bureau de poste...). C'est le centre de vie et d'animation du village. Cette zone possède un caractère urbain remarquable typique des villages solognots (volume, aspect) qui doit être conservé par des règles architecturales adaptées.

Dans cette zone, les démolitions sont soumises à permis en application du 7 de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les nouvelles constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.

1.2. Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la zone.

1.3. Les constructions à vocation industrielle.

1.4. Les parcs d'attraction d'installation permanente.

1.5. Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales, à la construction de piscines...

1.6. Les terrains de caravanes et de camping.

1.7. Le stationnement des caravanes, mobil-home et camping-car isolés.

1.8. Les parcs résidentiels de loisirs.

1.9. Les habitations légères de loisirs.

1.10. Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

1.11. Les dépôts de véhicules, de matériaux, déchets... et autres dépôts.

1.12. Tous travaux, démolitions, ayant pour effet la destruction d'un élément de paysage identifié à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme.

1.13. A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable, les puits, les forages absorbants (eaux domestiques, agricoles ou industrielles) et les forages agricoles ou autres ne comportant pas une cimentation jusqu'au calcaire de Beauce.

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

Sont admises les extensions et modifications des installations classées existantes à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées...), la santé, la sécurité et la salubrité publique et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

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

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

3.4. Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

4.2. *Assainissement*
a) Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

b) Eaux pluviales : en cas d'existence d'un réseau collectif recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, si les capacités de ce réseau le permettent.
Lorsque la nature des sols le permet, les eaux pluviales doivent être récupérées et infiltrées in situ.

4.3. *Electricité*
Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4. *Télécommunications*
Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1. De part et d'autre de la Venelle de la Poste, les constructions doivent être implantées à 1m en retrait de la limite de la venelle.

6.2. Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou créées.

6.3. Une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être autorisée :

- lorsque le projet de construction comporte une aile en retour joignant l'alignement ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ou de valeur qui serait en retrait ;
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies ; dans ce cas, les constructions principales peuvent n'être édifiées qu'à l'alignement de l'une seule de ces voies ;
- lorsque l'alignement est déjà bâti ;
- lorsque le bâti existant est non conforme à la règle 6.2.
- pour les constructions de faible emprise destinées à un service public.

6.3. L'implantation de toute construction doit respecter le contexte urbain environnant et notamment celui des terrains contigus ou proches.

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

7.1. *Sur une profondeur de 15m à partir de l'alignement*

7.1.1. Les constructions principales doivent être implantées de limite à limite séparative si la largeur de façade sur voie du terrain est inférieure à 12m.

7.1.2. Si la largeur de façade sur voie du terrain est supérieure à 12m, les constructions doivent être implantées de façon à réaliser l'ordre continu soit par les constructions elles-mêmes, soit par des bâtiments annexes, soit par des murs hauts de 1.50 m.

7.1.3. Dans le cas où elles ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.

7.2. *Au-delà de 15 m à partir de l'alignement*

7.2.1. La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point la plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.

7.2.2. Toutefois, des constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :
- soit que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3.50 m,
- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

7.3. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir 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.

10.2. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9m, à l'exception des édifices culturels.

10.3. Les constructions doivent respecter les hauteurs voisines existantes de manière à conserver une unité d'aspect architectural à la zone.

10.4 Pour les nouvelles constructions, le nombre de niveaux habitables ne devra pas excéder 2, c'est-à-dire un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les types d'architecture représentative d'une autre région (chalet savoyard, mas provençal...) ne sont pas autorisés. Les volumes doivent être simples et s'accorder aux bâtiments traditionnels existants.

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

11.2. *Dispositions particulières*

11.2.1. Constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.30 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci. Toutefois, cette surélévation peut être dépassée en cas de raccordement à un bâtiment existant non conforme à cette règle.

Les murs
L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
La brique rose de Sologne avec joints pleins à la chaux claire est recommandée.
La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente, sauf si l'état de ces matériaux est défectueux.
Les enduits doivent être choisis en s'inspirant des tonalités et des finitions traditionnelles locales et en évitant les couleurs trop sombres. Le blanc est interdit.

Les toitures
Les toitures des constructions principales seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45° sans débordement latéral excessif, à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) ; il en sera de même pour les annexes isolées. Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 20°.
Les toitures, sauf pour les annexes non visibles de l'espace public, seront réalisées soit en tuiles ou matériaux d'aspect similaire de ton brun ou vieilli, soit en ardoises naturelles rectangulaires ou matériaux d'aspect similaire.
Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume) ainsi que les revêtements en tôle, fibro-ciment et matière plastique (sauf pour les annexes non visibles de la voie publique).
Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions principales et sur les annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les lucarnes
Les lucarnes seront à deux ou trois versants et devront garder des dimensions modestes. Leur largeur ne devra pas dépasser la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits, de même que les toitures étrangères à la région (toiture Mansard...).

Les annexes
Les annexes visibles depuis le domaine public devront être masquées par un écran végétal.

11.2.2. Les constructions diverses

Les constructions à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances sont soumises à l'ensemble des règles ci-dessus.

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

Les vérandas sont admises sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec la construction principale. Les règles ci-dessus relatives aux pentes et matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées.

11.2.3. Les antennes paraboliques

Elles doivent être implantées de façon discrète et de préférence sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.2.4. Clôtures

Les clôtures seront sobres, de forme simple, et de couleur discrète.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 1.50 m et seront constituées :
- soit d'un mur plein utilisant des matériaux similaires à ceux de la construction existante sur le terrain,
- soit d'un bahut de 30 à 60 cm de haut, surmonté ou non d'une partie largement ajourée en PVC, en métal ou en bois (grille, grillage, lisse-bois ou béton) doublé ou non d'une haie taillée.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2 m.

11.3. Sous réserve de l'application de l'article 11.1. des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :
- reconstruction en cas de sinistre,
- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique tel que église, gymnase, château d'eau...
- harmonisation avec les constructions édifiées sur le terrain ou les terrains attenants.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des espaces publics à l'exception des aires réservées à cet effet et dans les conditions suivantes :

12.1. Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher hors œuvre nette bureaux : 60% de la surface totale de plancher hors œuvre nette doivent être dédiés au stationnement de véhicules.

Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles est requis.

12.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain où est projetée la construction, du nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

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

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

13.2. Un relevé détaillé de tous les arbres existants devra être joint à toute demande d'occupation du sol.

13.3. Les surfaces libres de construction, notamment les délaissés des aires de stationnement devront être plantées dans la mesure du possible.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine composée d'un habitat discontinu (constructions en retrait de l'alignement ou non jointives) correspondant aux extensions récentes sous forme de lotissements ou d'habitat individuel isolé.

Elle est composée d'un sous-secteur UBa, qui n'est pas desservi par les réseaux d'assainissement collectif.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions à usage de locaux industriels

1.2. Les lotissements à usage d'activités

1.3. Le stationnement des caravanes, mobil-home et camping-car isolés

1.4. Les terrains de caravanes et de camping

1.5. Les installations classées soumises à autorisation

1.6. Les dépôts de véhicules, de matériaux, déchets... et autres dépôts

1.7. Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales, à la construction de piscines...

1.8. Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles

1.9. A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable, les puits, les forages absorbants (eaux domestiques, agricoles ou industrielles) et les forages agricoles ou autres ne comportant pas une cimentation jusqu'au calcaire de Beauce.

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

Sont admis sous conditions particulières :

2.1. Les parcs d'attraction sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère urbain de la zone.

2.2. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone et qu'elles soient nécessaires aux activités implantées dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

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

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

3.4. Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter d'une seule sortie sur la voie publique.

3.5. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules particuliers de faire demi-tour.

3.6 Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

4.2. *Assainissement*
a) Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement devront être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur le réseau public d'eaux usées projeté et tenir compte des caractéristiques prévues pour ce réseau.

b) Eaux pluviales : en cas d'existence d'un réseau collectif recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, si les capacités de ce réseau le permettent.
En cas de capacité insuffisante du réseau existant les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils limitent l'écoulement des eaux pluviales sur la voie publique, dans le réseau existant, ou sur les propriétés riveraines. Lorsque la nature des sols le permet, les eaux pluviales doivent être récupérées et infiltrées in situ.

4.3. *Electricité*
Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4. *Télécommunications*
Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En général, il n'est pas fixé de règles.

En secteur UBa, la superficie minimale est de 1000 m² compris dans la zone pour que le terrain soit constructible compte tenu de la nécessité d'installer un dispositif d'assainissement individuel.

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

6.1. Les constructions à édifier doivent être implantées en retrait de 5 m au moins de l'alignement des voies publiques.

6.2. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'opérations d'habitat groupé, en cas d'extension de construction existante non conforme, pour les constructions de faible emprise destinées à un service public et dans le cas d'aménagement et de changement de destination de constructions existantes.

6.3. L'implantation de toute construction doit respecter le contexte urbain environnant et notamment celui des terrains contigus ou proches.

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

7.1. *Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement*

7.1.1. Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives ;

7.1.2. Dans les cas où elles ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point à la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

7.2. *Au-delà de 20 m à partir de l'alignement*

7.2.1 La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

7.2.2. Toutefois, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :
- soit que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3.50 m,
- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

7.3. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir 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.

10.2. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'exception des équipements publics dont la fonction exige une hauteur plus importante tels que les châteaux d'eau, gymnase, tours de séchage des centres de défense-incendie...

10.3. Le nombre de niveaux habitables ne devra pas excéder 2, c'est-à-dire un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les types d'architecture représentative d'une autre région (chalet savoyard, mas provençal...) ne sont pas autorisés. Les volumes doivent être simples et s'accorder aux bâtiments traditionnels existants.

Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être

imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, notamment pour des besoins répondant aux principes bioclimatiques, ou à des techniques de construction liées au développement durable (panneaux solaires, toitures terrasses, implantations...), les prescriptions ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

11.2. *Dispositions particulières*

11.2.1. Constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.80 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les murs
L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
La brique rose de Sologne avec joints pleins à la chaux claire est recommandée.
La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente, sauf si l'état de ces matériaux est défectueux.
Les enduits doivent être choisis en s'inspirant des tonalités et des finitions traditionnelles locales et en évitant les couleurs trop sombres. Le blanc pur est interdit.

Les toitures
Les toitures des constructions principales seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45° sans débordement latéral excessif, à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) ; il en sera de même pour les annexes isolées. Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 20°.
Les toitures, sauf pour les annexes non visibles de l'espace public, seront réalisées soit en tuiles ou matériaux d'aspect similaire de ton brun ou vieilli, soit en ardoises naturelles rectangulaires ou matériaux d'aspect similaire.
Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume) ainsi que les revêtements en tôle, fibro-ciment et matière plastique (sauf pour les annexes non visibles de la voie publique).
Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions principales et sur les annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les lucarnes
Les lucarnes seront à deux ou trois versants et devront garder des dimensions modestes. Leur largeur ne devra pas dépasser la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits, de même que les toitures étrangères à la région (toiture Mansard...).

Les annexes
Les annexes visibles depuis le domaine public devront être masquées par un écran végétal.

11.2.2. Les constructions diverses

Les constructions à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances sont soumises à l'ensemble des règles ci-dessus.

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

Les vérandas sont admises sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec la construction principale. Les règles ci-dessus relatives aux pentes et matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées.

11.2.3. Les antennes paraboliques

Elles doivent être implantées de façon discrète et de préférence sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.2.4. Clôtures

Les clôtures seront sobres, de forme simple, et de couleur discrète.

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

- soit d'un mur plein utilisant des matériaux similaires à ceux de la construction existante sur le terrain,

- soit d'un bahut de 30 à 60 cm de haut, surmonté ou non d'une partie largement ajourée en PVC, en métal ou en bois (grille, grillage, lisse-bois ou béton) doublé ou non d'une haie taillée.

- soit un simple grillage doublé ou non d'une haie ; ce type de clôture pourra comporter à sa base une plaque de béton ne dépassant pas de plus de 0.30 m le niveau du sol.

Pour les constructions à vocation d'activités, les clôtures des façades sur rue auront une hauteur de 2 m maximum et seront constituées de grillages en panneaux rigides, d'une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2 m.

11.3. Sous réserve de l'application de l'article 11.1. des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :
- reconstruction en cas de sinistre,
- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique tel que église, gymnase, château d'eau...
- harmonisation avec les constructions édifiées sur le terrain ou les terrains attenants.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des espaces publics à l'exception des aires réservées à cet effet et dans les conditions suivantes :

12.1. Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement,

- pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher hors œuvre nette : 60% de la surface totale de plancher hors œuvre nette doivent être dédiés au stationnement de véhicules.

Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles est requis.

12.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain où est projetée la construction, du nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

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

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

13.2. Un relevé détaillé de tous les arbres existants devra être joint à toute demande d'occupation du sol.

13.3. Les surfaces libres de construction, notamment les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 m² de terrain.

13.4. Pour les lotissements à usage d'habitation portant sur une surface de plancher hors œuvre de plus de 1000 m², 10% de la surface du terrain sera aménagée en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige. Cet aménagement ne sera pas relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais constituera un élément déterminant de la composition urbaine.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0.40.
Pour les bâtiments scolaires administratifs, sanitaires ainsi que pour les équipements d'infrastructures, il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone UE regroupe les secteurs où sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions à usage d'activités industrielles

1.2. Le stationnement des caravanes, mobil-home et camping-car isolés.

1.3. Les terrains de caravanes et de camping.

1.4. Les dépôts de véhicules, de matériaux, déchets... et autres dépôts.

1.5. Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales, à la construction de piscines...

1.6. Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

1.7. A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable, les puits, les forages absorbants (eaux domestiques, agricoles ou industrielles) et les forages agricoles ou autres ne comportant pas une cimentation jusqu'au calcaire de Beauce.

1.8. Toute occupation et utilisation du sol non directement liées aux activités des équipements collectifs d'intérêt général.

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

Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone et qu'elles soient nécessaires aux activités implantées dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET 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 la destination de l'immeuble

ou de 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.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'importance du trafic.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. *Alimentation en eau potable*
Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. *Assainissement*

4.2.1. Eaux usées domestiques : les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2. Eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public d'assainissement pluvial, sauf dans le cas où la nature des sols permet de récupérer et d'infiltrer les eaux pluviales in situ.

4.3. *Electricité*
Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4. *Télécommunications*
Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1. A défaut d'indications figurant au plan, les bâtiments ne peuvent pas être implantés à moins de 5m de l'alignement à l'exception des annexes de faible emprise qui peuvent être implantés à l'alignement à condition de ne pas diminuer la visibilité aux sorties des établissements.

6.2. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.
7.2. Les ouvrage de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, ... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

Les constructions non contigües doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps...

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. *Aspect des bâtiments*

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect et leur couleur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Pour cela, les constructions présenteront une architecture simple et soignée. Les différentes faces des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes.

Les couleurs utilisées pour les constructions seront en harmonie avec les constructions existantes et le paysage rural environnant. Les teintes vives et criardes sont interdites.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions principales et sur les annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

11.2. *Dépôts et stockages*

Les dépôts et aires de stockage devront être peu visibles des voies de circulation et clos par une haie.

11.3. *Clôtures*

Elles doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2 m et seront constituées :
- soit d'un mur bahut de 30 à 60 cm de haut surmonté ou non d'une partie largement ajourée en PVC, en métal ou en bois (grille, grillage, lisse-bois ou béton) doublé ou non d'une haie taillée,
- soit d'un élément ajouré (grille, grillage, lisse-bois ou béton) doublé ou non d'une haie taillée,
- soit d'un mur plein ou d'un grillage doublé d'une haie taillée dans le cas où il s'agit de clore des aires de stockage ou de dépôts de matériels.

Dans tous les cas, les éléments préfabriqués en béton, pleins ou ajourés sont interdits.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

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

13.1. Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés. Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2. L'espace planté et engazonné devra être au moins égal à 10% de la superficie du terrain.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 4 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UI

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE UI

Cette zone est une zone d'activités totalement occupée à vocation d'activités artisanales, tertiaires, commerciales et de petite industrie.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article UI 2.

1.2. Le stationnement des caravanes, mobil-home et camping-car isolés

1.3. Les terrains de caravanes et de camping

1.4. Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles

1.5. A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable, les puits, les forages absorbants (eaux domestiques, agricoles ou industrielles) et les forages agricoles ou autres ne comportant pas une cimentation jusqu'au calcaire de Beauce.

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

2.1. Les installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, classées ou non, les constructions à usage de bureaux et de services, de stationnement, les entrepôts, les dépôts de véhicules.

2.2. Les locaux à usage d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements sous réserve qu'ils soient intégrés dans les constructions à usage d'activités.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCÈS ET 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 la destination de l'immeuble ou de 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.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'importance du trafic.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. *Alimentation en eau potable*
Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. *Assainissement*

4.2.1. Eaux usées domestiques : les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2. Eaux usées industrielles : les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur et par le service municipal d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

4.2.3. Eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public d'assainissement pluvial, sauf dans le cas où la nature des sols permet de récupérer et d'infiltrer les eaux pluviales in situ.

4.3. *Electricité*
Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4. *Télécommunications*
Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

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

6.2. A défaut d'indications figurant au plan, les bâtiments ne peuvent pas être implantés à moins de 5m de l'alignement à l'exception des annexes de faible emprise qui peuvent être implantés à l'alignement à condition de ne pas diminuer la visibilité aux sorties des établissements.

6.3. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

7.2. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, ... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

Les constructions non contigües doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments édifiés ne peut excéder 70% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps...

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. *Aspect des bâtiments*

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect et leur couleur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Pour cela, les constructions présenteront une architecture simple et soignée. Les différentes faces des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes.
Les couleurs utilisées pour les constructions seront de teinte foncée, en harmonie avec le paysage rural environnant. Les teintes vives et criardes sont interdites.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions principales et sur les annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

11.2. *Dépôts et stockages*

Les dépôts et aires de stockage devront être peu visibles des voies de circulation et clos par une haie.

11.3. *Clôtures*

Elles doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2 m et seront constituées :
- soit d'un mur bahut de 30 à 60 cm de haut surmonté ou non d'une partie largement ajourée en PVC, en métal ou en bois (grille, grillage, lisse-bois ou béton) doublé ou non d'une haie taillée,
- soit d'un élément ajouré (grille, grillage, lisse-bois ou béton) doublé ou non d'une haie taillée,
- soit d'un mur plein ou d'un grillage doublé d'une haie taillée dans le cas où il s'agit de clore des aires de stockage ou de dépôts de matériels.

Dans tous les cas, les éléments préfabriqués en béton, pleins ou ajourés sont interdits.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

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

13.1. Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés. Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2. L'espace planté et engazonné devra être au moins égal à 10% de la superficie du terrain.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 5 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UH

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE UH

Il s'agit d'une zone partiellement équipée et qui n'est pas destinée à l'être complètement. Ce classement correspond aux hameaux. Les constructions sont autorisées mais limitées par l'absence d'assainissement collectif.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol est interdite celles admises sous conditions énumérées à l'article UH2.

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

Sont admis sous conditions particulières :

2.1. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation

2.2. La construction d'annexes d'emprise limitée telles que garages, piscines et abris de jardins

2.3. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone, et qu'elles soient nécessaires aux activités implantées dans la zone.

2.4. La réhabilitation, la reconstruction et l'aménagement des bâtiments maçonnés existants de type traditionnel en vue de l'habitation ou du tourisme rural, sous réserve que ces aménagements et transformations respectent cette architecture rurale traditionnelle et s'intègrent au milieu naturel environnant.

2.5. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation et l'entretien de la forêt.

2.6. Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole, à l'exploitation et à l'entretien de la forêt, au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales, à la construction de piscines...

2.7. Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages de faible emprise destinés à un service public tels que pylônes électriques, transformateurs.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

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

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

3.4. Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter d'une seule sortie sur la voie publique.

3.5. Au hameau de Farges, aucun nouvel accès aux véhicules motorisés ne sera autorisé sur le chemin n°106 matérialisé au plan de zonage.

3.6. Au hameau de Farges, le long de la RD n°7, sur le tronçon A-A' identifié au plan de zonage, un seul nouvel accès est autorisé.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

4.2. *Assainissement*

4.2.1. Les eaux usées domestiques doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.3. Lorsque la nature des sols le permet, les eaux pluviales doivent être récupérées et infiltrées in situ.

4.3. *Electricité*
Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4. *Télécommunications*
Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour les terrains non desservis par l'assainissement collectif, la superficie minimale est de 2500m² comprise dans la zone pour être constructibles.
Ces superficies minimales ne sont pas exigées pour les ouvrages destinés à un service public, ni pour les extensions, les constructions annexes, les reconstructions, les aménagements et changements de destination.

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

6.1. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies et à 5 m de l'alignement.

6.2. Une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions de faible emprise destinées à un service public.

6.3 Au hameau de Farges, le long du CR n°10 sur le tronçon B-B' identifié au plan de zonage, toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de 30 mètres minimum par rapport à l'alignement du CR.

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

Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :
- soit que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3.50 m ;
- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Dans le cas où elles ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.10.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir 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.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activités, et des constructions nécessaires à l'exploitation de la forêt ne doit pas excéder 8 m.

10.3. Les constructions non conformes à cette règle pourront être reconstruites jusqu'à la hauteur préexistante.

10.4. Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que réservoirs d'eau potable sont dispensés de la règle de hauteur absolue.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les types d'architecture représentative d'une autre région (chalet savoyard, mas provençal...) ne sont pas autorisés. Les volumes doivent être simples et s'accorder aux bâtiments traditionnels existants.

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, notamment pour des besoins répondant aux principes bioclimatiques, ou à des techniques de construction liées au développement durable (panneaux solaires, toitures terrasses, implantations...), les prescriptions ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

11.2. *Dispositions particulières*

11.2.1. Constructions à usage d'habitation et leurs dépendances

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.30 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci. Toutefois, cette surélévation peut être dépassée en cas de raccordement à un bâtiment existant non conforme à cette règle.

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

La brique rose de Sologne avec joints pleins à la chaux claire est recommandée.
La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente, sauf si l'état de ces matériaux est défectueux.
Les enduits doivent être choisis en s'inspirant des tonalités et des finitions traditionnelles locales. Le blanc pur est interdit.

Les toitures
Les toitures des constructions seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45° sans débordement latéral excessif à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) ; il en sera de même pour les annexes isolées. Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 20°.
Les toitures, sauf pour les annexes non visibles de l'espace public, seront réalisées soit en tuiles ou matériaux d'aspect similaire de ton brun ou vieilli, soit en ardoises naturelles rectangulaires ou matériaux d'aspect similaire.
Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume) ainsi que les revêtements en tôle, fibro-ciment et matière plastique (sauf pour les annexes non visibles de la voie publique).
Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions principales et sur les annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les lucarnes
Les lucarnes seront à deux ou trois versants et devront garder des dimensions modestes. Leur largeur ne devra pas dépasser la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits, de même que les toitures étrangères à la région (toiture Mansard...).

Les vérandas sont admises sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec la construction principale. Les règles ci-dessus relatives aux pentes et matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées.

11.2.2. Les constructions nécessaires à l'exploitation de la forêt

Les bardages et toitures doivent être de teinte foncée de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage rural.
Les teintes criardes sont interdites.

11.2.3. Les antennes paraboliques

Elles doivent être implantées de façon discrète et de préférence sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.2.4. Clôtures

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

- soit d'un mur bahut de 30 à 60 cm de haut, surmonté ou non d'une partie largement ajourée en PVC, en métal ou en bois (grille, grillage, lisse-bois ou béton), doublé ou non d'une haie taillée,

- soit d'un élément ajouré (grille, grillage, lisse-bois ou béton), doublé ou non d'une haie taillée

- soit d'un grillage doublé ou non d'une simple haie taillée.

Dans tous les cas, certaines formes de clôtures sont interdites en façade sur rue (plaques préfabriquées entre potelets, briques creuses ou parpaings non enduits, tôles ondulées, plaques de fibrociment, éléments hétéroclites : roue de charrette...).

11.2.5. Annexes

Les annexes visibles depuis le domaine public devront être masquées par un écran végétal.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

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

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

13.1 Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.2. Une intégration paysagère est obligatoire par la plantation de bosquets à partir de plans d'arbres judicieusement répartis.

13.3. Au hameau de Farges sur la RD7, en limite ouest de la zone urbaine, un espace boisé classé à créer figure au plan de zonage sur une bande de 5 mètres le long de cette limite : il devra être composé d'arbustes d'essences locales.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0.15.
Pour les équipements publics et d'infrastructures, il n'est pas fixé de COS.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 6 - RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser à court terme, peu ou pas équipée mais destinée à l'être, sous réserve de la définition d'un schéma d'aménagement cohérent sur tout ou partie de la zone.

Elle est à vocation principale d'habitat et peut accueillir les activités de services, de commerces et d'artisanat qui en sont le complément habituel.

De plus, sur le secteur de la Chaise, des éléments de paysage à créer sont indiqués au plan de zonage, identifiés en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration au titre de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 Les constructions à usage agricole

1.2 Les stationnements des caravanes isolées au-delà de 3 mois.

1.3 Les terrains de caravanes et les terrains de camping

1.4 Les carrières

1.5 Les constructions à vocation industrielle, d'entrepôt ou de dépôt

1.6 Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.

1.7 Les dépôts de véhicules

1.8 Les parcs d'attraction

1.9 A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable, les puits, les forages absorbants (eaux domestiques, agricoles ou industrielles) et les forages agricoles ou autres ne comportant pas une cimentation jusqu'au calcaire de Beauce.

1.10 A l'intérieur des secteurs identifiés au plan en tant qu'éléments de paysage à créer, toute nouvelle construction, sauf l'édification des clôtures autorisées dans la zone à l'article 11.

1.11 Les garages en sous-sol

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions particulières :

2.1 **Tout projet d'aménagement ou d'occupation du sol à condition qu'il :**

- comprenne un schéma d'aménagement et un programme minimum fonctionnel qui ne puisse pas 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 l'environnement immédiat, qu'il soit naturel ou urbain

En outre, toute construction, installation et occupation du sol ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement susvisé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.

2.2 Les exhaussements et les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics, ainsi que ceux liés à l'aménagement de la zone

2.3 Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise

2.4 Les équipements publics et d'intérêt collectif

2.5 Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone et qu'elles soient nécessaires aux activités implantées dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

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

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

3.4. Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.5. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

3.6 Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une aire de stationnement, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

4.2. *Assainissement*
a) Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

b) Eaux pluviales : en cas d'existence d'un réseau collectif recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, si les capacités de ce réseau le permettent.
En cas de capacité insuffisante du réseau existant les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils limitent l'écoulement des eaux pluviales sur la voie publique, dans le réseau existant, ou sur les propriétés riveraines. Lorsque la nature des sols le permet, les eaux pluviales doivent être récupérées et infiltrées in situ.

4.3. *Electricité*
Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4. *Télécommunications*
Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions à édifier doivent être implantées :

***** Au droit ou en retrait de l'aire de stationnement imposée à l'article 12

*** Et** pour tout ou partie des autres façades du lot :

- soit à l'alignement de la voie
- soit en retrait de 2m minimum

6.2. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :
- en cas d'opérations d'habitat groupé,
- pour les constructions de faible emprise destinées à un service public
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives.

7.2. Dans les cas où elles ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point à la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

7.3. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir 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.

10.2. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'exception des équipements publics dont la fonction exige une hauteur plus importante.

10.3. Le nombre de niveaux habitables ne devra pas excéder 2 au total en rez-de-chaussée + combles aménageables.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les types d'architecture représentative d'une autre région (chalet savoyard, mas provençal...) ne sont pas autorisés. Les volumes doivent être simples et s'accorder aux bâtiments traditionnels existants.

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, notamment pour des besoins répondant aux principes bioclimatiques, ou à des techniques de construction liées au développement durable (panneaux solaires, toitures terrasses, implantations...), les prescriptions ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

11.2. *Dispositions particulières*

11.2.1. Constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.80 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les murs

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

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

La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente.

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

Les toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45° sans débordement latéral excessif, à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée.

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, ainsi que pour les vérandas, les pergolas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries, les brise-soleil... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

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

Les toitures, sauf pour les annexes non visibles de l'espace public, seront réalisées en tuiles ou matériaux d'aspect similaire de ton brun ou rouge vieilli.

Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume, ardoises) ainsi que les revêtements en tôle, fibro-ciment et matière plastique (sauf pour les annexes non visibles de la voie publique).
Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions principales et sur les annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les lucarnes
Les lucarnes seront à deux ou trois versants et devront garder des dimensions modestes. Leur largeur ne devra pas dépasser la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits, de même que les toitures étrangères à la région (toiture Mansard...).

Les annexes
Les annexes visibles depuis le domaine public devront être masquées par un écran végétal.

11.2.2. Les constructions diverses

Les constructions à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances sont soumises à l'ensemble des règles ci-dessus.

Les vérandas sont admises sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec la construction principale. Les règles ci-dessus relatives aux pentes et matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées.

11.2.3. Les antennes paraboliques

Elles doivent être implantées de façon discrète et de préférence sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.2.4. Clôtures

Les clôtures seront sobres, de forme simple, et de couleur discrète.

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

- soit d'un mur plein utilisant des matériaux similaires à ceux de la construction existante sur le terrain,

- soit d'un bahut de 30 à 60 cm de haut, surmonté ou non d'une partie largement ajourée en PVC, en métal ou en bois (grille, grillage, lisse-bois ou béton) doublé ou non d'une haie taillée.

- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage; ce type de clôture pourra comporter à sa base une plaque de béton ne dépassant pas de plus de 0.30 m le niveau du sol.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2 m.

11.3. Sous réserve de l'application de l'article 11.1. des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :
- reconstruction en cas de sinistre,
- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique
- harmonisation avec les constructions édifiées sur le terrain ou les terrains attenants.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Afin d'éviter le stationnement des véhicules le long des voies, empiétant souvent sur les cheminements doux ou espaces verts collectifs, et obligeant ainsi les piétons à dévier leur trajectoire sur la voirie, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des espaces publics à l'exception des aires réservées à cet effet et dans les conditions suivantes :

12.1. Il est exigé au minimum, pour les constructions à usage d'habitation :

- **pour les lots libres individuels** : deux places par logement de dimensions 5m x 5m minimum, non couvertes
- **pour les maisons groupées** : 1 place par logement de dimensions 3.50m x 5m minimum, non couverte

Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles est requis.

12.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain où est projetée la construction, du nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 Le schéma d'aménagement de la zone devra prévoir des surfaces plantées et engazonnées, en dehors de celles destinées à la construction et au passage des voiries et dessertes publiques.

13.2 Au sein des secteurs définis en tant qu'éléments de paysage à créer :

- l'emprise mentionnée au plan par des hachures doit être maintenue en espace vert,
- les plantations créées doivent être maintenues ou reconstituées sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- la végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 7 - RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée réservée à une urbanisation future pour l'habitation. Elle doit permettre une extension du bourg sous la forme d'opérations organisées.

Le passage à l'urbanisation pourra se faire par modification ou révision du PLU.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les constructions sauf celles prévues à l'article 2AU-2 suivant.

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

Sont admises à des conditions particulières :

Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise.

SECTIONS II ET III : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL - POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions des articles UB3 à UB14 du présent règlement.

CHAPITRE 8 - RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AUI

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE 2AUI

Cette zone non équipée est destinée à constituer l'extension de la zone d'activités. Son urbanisation future est réservée à des activités économiques (petites industries, activités artisanales...).

Elle sera urbanisable après révision ou modification du PLU.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les constructions sauf celles prévues à l'article 2AU-2 suivant.

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

Sont admis à des conditions particulières :

Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise.

SECTIONS II ET III : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL - POSSIBLITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions des articles Ui3 à Ui14 du présent règlement.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 9 - RÈGLEMENT DE LA ZONE A

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE A

Cette zone est constituée par les parties de territoires communaux voués à l'agriculture. Elle est équipée ou non, et est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole principalement, sont seules autorisées.

Une partie de la zone A, située au Nord de la commune, est concernée par le risque d'inondation de la Loire et classée **en Ai2 et Ai3**, suivant le secteur d'aléa. Ce secteur est couvert par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) du Val d'Orléans.

Un **secteur Ae** concerne les écarts bâtis isolés en zone A, généralement à vocation d'habitation et qui n'ont plus aucun lien avec l'activité agricole. Ce classement permet le changement de destination et l'évolution limitée du bâti existant. Il existe également un secteur **Aei** au nord du territoire, concerné par la zone inondable.

Un **secteur Aai** correspond à écarts bâtis isolés à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de bureau existantes, et qui n'ont plus aucun lien avec l'agriculture.

Dans ces secteurs de zone A, la vocation agricole n'est plus prioritaire, soit parce qu'il est établi que les bâtiments n'ont plus de lien avec l'activité agricole, soit parce que les changements de destination à des fins autres qu'agricoles sont nécessaires pour la préservation du patrimoine rural.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions, ouvrages et installations non admis aux conditions particulières de l'article A2 suivant.

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

2.1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone.

2.2. Tout projet de construction devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former, dans la mesure du possible, un ensemble bâti cohérent. Il devra être occulté du domaine public par une intégration paysagère.
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.

2.3. L'aménagement (sans changement de destination), la reconstruction après sinistre, la réfection et l'extension des constructions ou installations existantes, dans la mesure où elles sont directement liés et nécessaires à l'agriculture.

2.4. Les installations de tourisme rural et de diversification en utilisation du bâti existant, dans la mesure où ces ouvrages sont liés et nécessaires à l'agriculture.

2.5. Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics, et de bassins de recueil des eaux pluviales.

2.6. Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif.

2.7. Les créations, extensions et les modifications d'installations classées agricoles, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.

2.8. Les étangs et les réserves destinés à l'irrigation, à la pisciculture, à la défense contre l'incendie, 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

2.9. Les forages agricoles ou autres à condition qu'ils comportent une cimentation jusqu'au calcaire de Beauce.

2.10. Dans **le secteur inondable Ai3 et Ai2**, ne peuvent être admises que les constructions et installations visées en 2.1 (sauf en Ai3), 2.3, 2.6, 2.7.

2.11 Dans **le secteur Ae**, sous réserve du respect de la règlementation en vigueur concernant la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible dans les secteurs concernés par le passage de cette canalisation telle que figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°7) et à condition de ne pas nuire à l'activité agricole environnante, sont admis:

- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants

- l'extension limitée dans un rayon de 15m à partir des contours des constructions existantes.

- la construction d'annexes d'emprise limitée telles que garages, piscines et abris dans un rayon de 20m à partir des contours des constructions existantes.

- le changement de destination des constructions existantes.

Toutefois, **en secteur Aei3**, le changement de destination visant à la création d'un nouveau logement est interdit.

2.12. Dans **le secteur Aai,** sous réserve du respect de la règlementation en vigueur concernant la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible dans les secteurs concernés par le passage de cette canalisation telle que figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°7) et à condition de ne pas nuire à l'activité agricole environnante, sont admis :

- l'extension des bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureau, dans la limite des contours la zone.

- le changement de destination des constructions existantes

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

4.2. *Assainissement*

4.2.1. Les eaux usées domestiques doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.3. Lorsque la nature des sols le permet, les eaux pluviales doivent être récupérées et infiltrées in situ

4.3. *Electricité*
Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4. *Télécommunications*
Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan : le long des RD n°13 et 14 sera fait application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies et 5 m de l'alignement.

6.3. Une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions de faible emprise destinées à un service public.

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

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 15m.

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

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

Toutefois, dans le secteur inondable Ai, la possibilité d'extension limitée des constructions implantées avant le 13 juin 1994 est régie par les règles suivantes :
- 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques. Cette règle ne concerne pas les activités agricoles, piscicoles et les bâtiments publics.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir 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.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 m ; celle des hangars agricoles ne devra pas dépasser 12 m.

Les silos agricoles ainsi que les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que réservoirs d'eau potable peuvent être dispensés de la règle de hauteur maximale.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les types d'architecture représentative d'une autre région (chalet savoyard, mas provençal...) ne sont pas autorisés. Les volumes doivent être simples et s'accorder aux bâtiments traditionnels existants.

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, notamment pour des besoins répondant aux principes bioclimatiques, ou à des techniques de construction liées au développement durable (panneaux solaires, toitures terrasses, implantations...), les prescriptions ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

11.2. *Dispositions particulières*

11.2.1. Constructions à usage d'habitation et leurs dépendances

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.30 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci. Toutefois, cette surélévation peut être dépassée en cas de raccordement à un bâtiment existant non conforme à cette règle.

Les murs
L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
La brique rose de Sologne avec joints pleins à la chaux claire est recommandée.
La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente, sauf si l'état de ces matériaux est défectueux.
Les enduits doivent être choisis en s'inspirant des tonalités et des finitions traditionnelles locales. Le blanc pur est interdit.

Les toitures
Les toitures des constructions seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45° sans débordement latéral excessif à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) ; il en sera de même pour les annexes isolées. Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 20°.
Les toitures, sauf pour les annexes non visibles de l'espace public, seront réalisées soit en tuiles ou matériaux d'aspect similaire de ton brun ou vieilli, soit en ardoises naturelles rectangulaires ou matériaux d'aspect similaire.

Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume) ainsi que les revêtements en tôle, fibro-ciment et matière plastique (sauf pour les annexes non visibles de la voie publique).
Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions principales et sur les annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les lucarnes
Les lucarnes seront à deux ou trois versants et devront garder des dimensions modestes. Leur largeur ne devra pas dépasser la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits, de même que les toitures étrangères à la région (toiture Mansard...).

Les vérandas sont admises sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec la construction principale. Les règles ci-dessus relatives aux pentes et matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées.

11.2.2. Les hangars et autres constructions à usage d'activité agricole

Les bardages et toitures doivent être de teinte foncée de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage rural.
Les teintes criardes sont interdites.

11.2.3. Les antennes paraboliques

Elles doivent être implantées de façon discrète et de préférence sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.2.4. Clôtures

Les clôtures seront sobres, de forme simple, et de couleur discrète.
Elles auront une hauteur maximale de 1.20 m et seront constituées par un élément ajouré (grille, grillage, lisse-bois) fixé de préférence par des poteaux en bois, doublé ou non d'une haie.
Les portails devront être de préférence en bois et leur hauteur devra être en harmonie avec le site.

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

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 10 - RÈGLEMENT DE LA ZONE N

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N est une zone non construite, équipée ou non, protégée et interdite à l'urbanisation en règle générale.

Elle comporte :

- un secteur Ne, qui couvre les points bâtis isolés existants en milieu rural et qui sont principalement affectés à l'habitat.

- un secteur Ng, qui correspond aux terrains de Golf ; ce secteur comprend un sous-secteur Ng1 et un sous-secteur Ng2

- un secteur NL, à dominante paysagée et boisée qui est destiné à recevoir des activités de « loisirs » de type promenade, parcours de santé...

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol est interdite sauf :

1.1. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales, à la construction de piscines...

1.2. **En secteur Ne,** sous réserve du respect de la règlementation en vigueur concernant la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible dans les secteurs concernés par le passage de cette canalisation telle que figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°7):

- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants
- l'extension limitée dans un rayon de 15m à partir des contours des constructions existantes.
- la construction d'annexes d'emprise limitée telles que garages, piscines et abris de jardins dans un rayon de 20m à partir des contours des constructions existantes.
- le changement de destination des constructions existantes

1.3. **En secteur Ng** :

- les petites constructions et installations nécessaires aux activités sportives (locaux techniques, abris...).
- la construction d'annexes d'emprise limitée telles que garages, piscines et abris de jardins à condition qu'elles soient directement liées à l'activité golfique.

1.4. **En sous-secteur Ng1** :

- les constructions à usage de résidences touristiques liées à l'activité du Golf.
- la construction de piscines

1.5. **En sous-secteur Ng2 :**
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier liées à l'activité du Golf.
- la construction d'annexes d'emprise limitée telles que garages, piscines et abris de jardins dans un rayon de 20m à partir des contours des constructions existantes.

1.6. **En secteur NL** :
- les aires de jeux et de sports non mécaniques
- les terrains de camping et de caravanes.

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

2.1. La réhabilitation, la reconstruction et l'aménagement des bâtiments maçonnés existants de type traditionnel en vue de l'habitation ou du tourisme rural, sous réserve que ces aménagements et transformations respectent cette architecture rurale traditionnelle et s'intègrent au milieu naturel environnant.

2.2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation et l'entretien de la forêt.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole, à l'exploitation et à l'entretien de la forêt ou à des équipements publics ou encore nécessaires à la défense incendie.

2.4. Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages de faible emprise destinés à un service public tels que pylônes électriques, transformateurs.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

4.2. *Assainissement*

4.2.1. Les eaux usées domestiques doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.3. Lorsque la nature des sols le permet, les eaux pluviales doivent être récupérées et infiltrées in situ.

4.3. *Electricité*
Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4. *Télécommunications*
Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies et à 5 m de l'alignement.

6.2. Le long des RD n°13 et 14 sera fait application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.3. Une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions de faible emprise destinées à un service public.

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

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 15m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. **En secteur Ng2** : le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.15.

9.2. Il n'est pas fixé de règles dans le reste de la zone.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir 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.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activités, et des constructions nécessaires à l'exploitation de la forêt ne doit pas excéder 8 m.

10.3. Les constructions non conformes à cette règle pourront être reconstruites jusqu'à la hauteur préexistante.

10.4. Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que réservoirs d'eau potable sont dispensés de la règle de hauteur absolue.

10.5. **En secteur Ng2** : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6m au faîtage. Les constructions devront être édifiées de plain-pied, en rez-de-chaussée uniquement.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les types d'architecture représentative d'une autre région (chalet savoyard, mas provençal...) ne sont pas autorisés. Les volumes doivent être simples et s'accorder aux bâtiments traditionnels existants.

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, notamment pour des besoins répondant aux principes bioclimatiques, ou à des techniques de construction liées au développement durable (panneaux solaires, toitures terrasses, implantations...), les prescriptions ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

11.2. *Dispositions particulières*

11.2.1. Constructions à usage d'habitation et leurs dépendances

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.30 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci. Toutefois, cette surélévation peut être dépassée en cas de raccordement à un bâtiment existant non conforme à cette règle.

Les murs
L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
La brique rose de Sologne avec joints pleins à la chaux claire est recommandée.
La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente, sauf si l'état de ces matériaux est défectueux.
Les enduits doivent être choisis en s'inspirant des tonalités et des finitions traditionnelles locales. Le blanc pur est interdit.

Les toitures
Les toitures des constructions seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45° sans débordement latéral excessif à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) ; il en sera de même pour les annexes isolées. Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 20°.
Les toitures, sauf pour les annexes non visibles de l'espace public, seront réalisées soit en tuiles ou matériaux d'aspect similaire de ton brun ou vieilli, soit en ardoises naturelles rectangulaires ou matériaux d'aspect similaire.
Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume) ainsi que les revêtements en tôle, fibro-ciment et matière plastique (sauf pour les annexes non visibles de la voie publique).
Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions principales et sur les annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les lucarnes
Les lucarnes seront à deux ou trois versants et devront garder des dimensions modestes. Leur largeur ne devra pas dépasser la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits, de même que les toitures étrangères à la région (toiture Mansard...).

Les vérandas sont admises sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec la construction principale. Les règles ci-dessus relatives aux pentes et matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées.

11.2.2. Les constructions nécessaires à l'exploitation de la forêt

Les bardages et toitures doivent être de teinte foncée de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage rural.

Les teintes criardes sont interdites.

11.2.3. Les antennes paraboliques

Elles doivent être implantées de façon discrète et de préférence sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.2.4. Clôtures

Les clôtures seront sobres, de forme simple, et de couleur discrète.

Elles auront une hauteur maximale de 1.20 m et seront constituées par un élément ajouré (grille, grillage, lisse-bois) fixé de préférence par des poteaux en bois, doublé ou non d'une haie.
Les portails devront être de préférence en bois et leur hauteur devra être en harmonie avec le site.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. **En secteur Ng2** : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.15.

14.2. Il n'est pas fixé de règles dans le reste de la zone.