

Département de Loir-et-Cher

Communauté de Communes de Sologne des Etangs



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal



4. Règlement

Document approuvé par le Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2025



SOMMAIRE

Titre I. Introduction au règlement.....	3
Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones	6
Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines	32
Zone UA.....	33
I. Affectations des sols et destination des constructions	34
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	36
III. Desserte, équipements et réseaux	43
Zone UB.....	46
I. Affectations des sols et destination des constructions	47
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	49
III. Desserte, équipements et réseaux	56
Zone UX.....	58
I. Affectations des sols et destination des constructions	59
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	61
III. Desserte, équipements et réseaux	65
Zone UE	68
I. Affectations des sols et destination des constructions	69
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	71
III. Desserte, équipements et réseaux	74
Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	77
Zone AU.....	78
I. Affectations des sols et destination des constructions	79
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	81
III. Desserte, équipements et réseaux	85
Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles.....	87
Zone A	88
I. Affectations des sols et destination des constructions	89
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.....	93
III. Desserte, équipements et réseaux	95
Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles	98
Zone N	99
I. Affectations des sols et destination des constructions	100
II. Caractéristiques architecturales, paysagères et environnementales.....	103



III. Desserte, équipements et réseaux	106
Titre VII. Annexes	108



Titre I. Introduction au règlement



Article 1. Champ et modalités d'application du règlement

Le règlement porte sur l'ensemble du territoire de la CC Sologne des Etangs.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU) dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1er janvier 2016, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Article 2. Division du territoire en zones réglementaires

Le territoire est divisé en zones. À chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le présent règlement écrit. Sont distinguées une douzaine de zones regroupées en 3 familles :

■ **LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U » :**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Différentes zones sont instituées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.

■ **LES ZONES A URBANISER (AU) :**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU, dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

■ **LES ZONES AGRICOLES (A) :**

Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

■ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) :**

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

Article 3. Contenu du règlement

■ **LE PRESENT REGLEMENT ECRIT COMPREND :**

- Titre I : Introduction au règlement
- Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones



- Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)
- Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
- Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Pour les titres III à VI, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones :

Partie 1 : Affectations des sols et destinations des constructions

- Article 1 : Destinations et vocations autorisées ou interdites
- Article 2 : Autorisations sous conditions particulières
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

- Article 4 : Volumes et implantations des constructions
- Article 5 : Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions
- Article 6 : Insertion paysagère et aménagements des abords
- Article 7 : Stationnements

Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux

- Article 8 : Accès et desserte par les voies publiques et privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux

Article 4. Contenu du règlement graphique

La partie graphique du règlement est composée du plan de zonage comprenant :

- les limites de zones ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments à préserver recensés au titre des articles L151.19 du Code de l'Urbanisme ;
- la délimitation des périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, etc.

Article 5. Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme

En premier lieu, il convient de consulter les règlements écrits et graphiques décrits ci-dessus pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En troisième lieu, il convient de consulter les autres pièces du PLU qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- les servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc ;
- les périmètres particuliers et d'informations utiles : zones de bruit, sites protégés, etc.



Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones



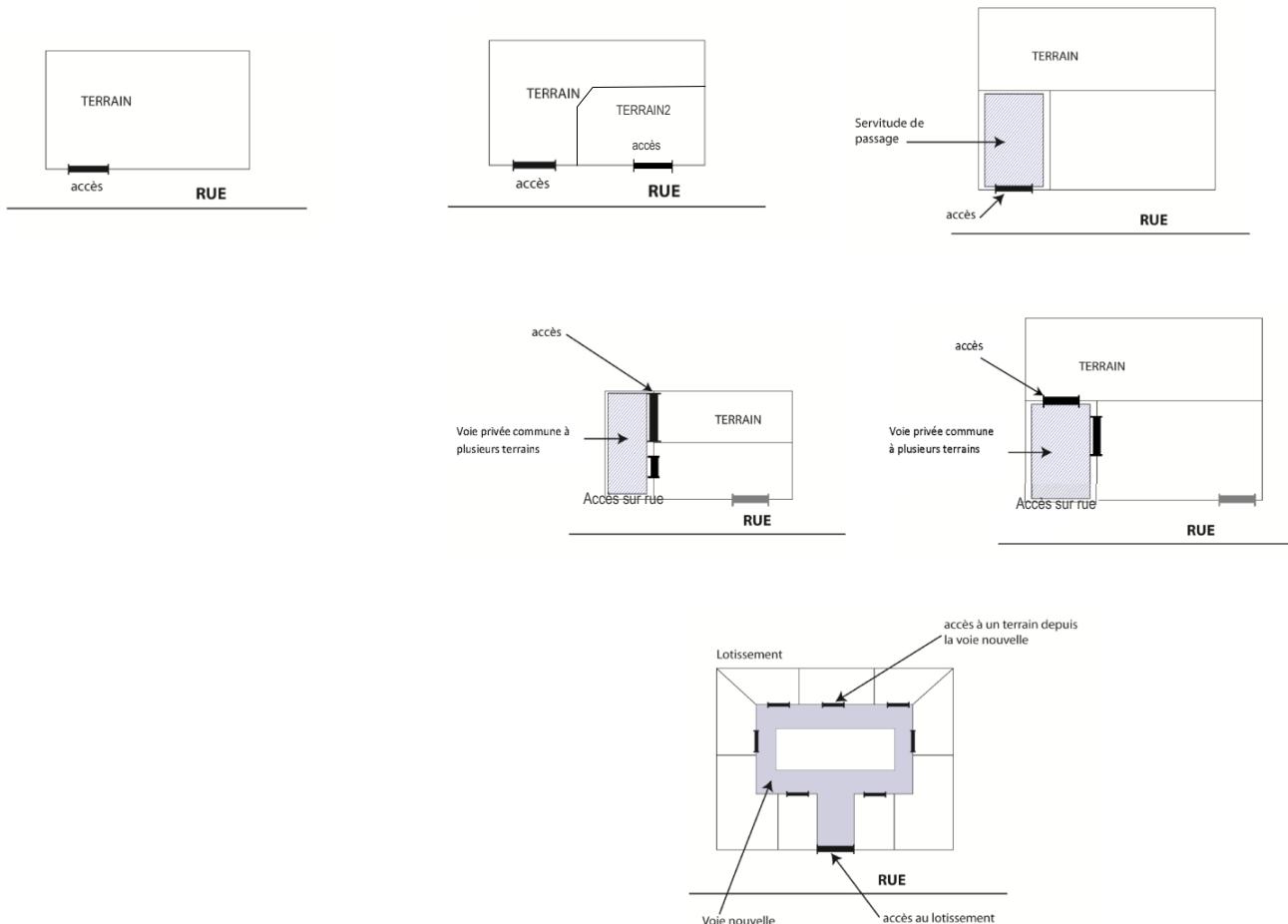
Article 1. Lexique

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation générale, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins reliant la construction.

Par un arrêt du 7 octobre 2015, le Conseil d'Etat a rappelé qu'il convient, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de distinguer entre l'accès au terrain et la desserte de celui-ci par une voie publique ou ouverte à la circulation publique, ces deux notions pouvant être toutes deux concernées par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme prévoit en général que le terrain d'assiette de la construction (c'est à dire la ou les parcelles sur laquelle a été accordée une autorisation d'urbanisme, par exemple un permis de construire) soit desservi par une voie publique ou une voie ouverte à la circulation : **c'est la desserte**.

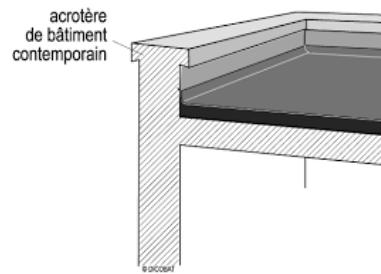
Mais, afin de pouvoir accéder à cette voie de desserte, le terrain doit y être raccordé, soit qu'il débouche directement dessus, soit qu'il y soit relié par une voie privée, éventuellement grevée d'une servitude de passage au bénéfice du propriétaire de l'assiette foncière : **c'est l'accès**.



Quel que soit le type d'accès, ses caractéristiques doivent être conformes aux normes techniques édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours 41.



Acrotère : élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

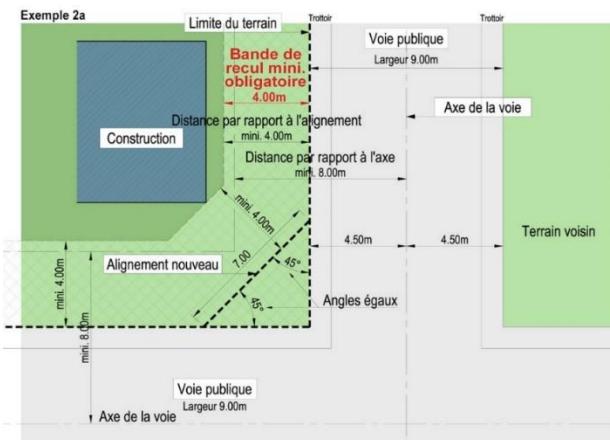


Affouillement de sol

- Creusement ou excavation de sol.
- Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

Alignement par rapport aux voies : Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée. En clair, l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie définie par :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.



Annexe (définition lexique national) : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Local accessoire (définition lexique national) : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.



Aire de retournement : Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilitent la mise en oeuvre et le repli éventuel des moyens, réalisée sous forme de placette circulaire, en T ou en Y de retournement.

Axe de la voie : C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Baie : C'est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairement naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Changement de destination : il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment passe d'une des neuf catégories de destination (R123.9 du CU) à une autre de ces destinations.

Châssis de toit : Châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

Chaussée : La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Chien assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives.

Coefficient d'emprise au sol (CES) : Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Comble : Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

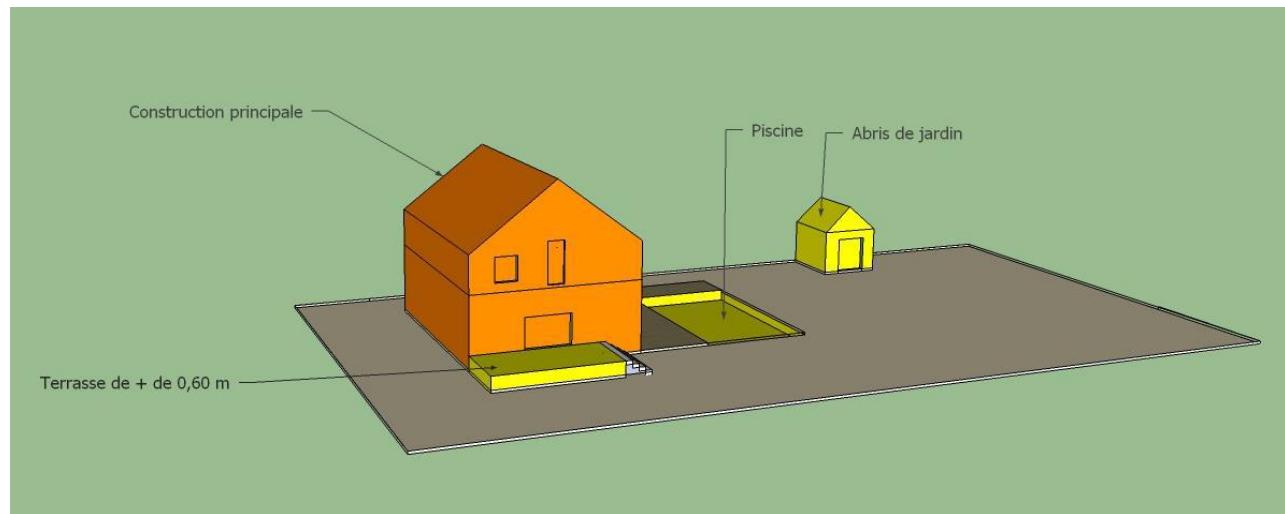
La destination “constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif“, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- _ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- _ ou ouvrages et locaux techniques,
- _ ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).



Construction principale :

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation tels que garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses d'une hauteur de plus de 0,6 m par rapport au terrain naturel ou les piscines.



Construction principale
 Annexe

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cour : Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Dégagements : Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebottis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

Déblai :

Juridiquement qualifié d'«affouillement du sol», c'est l'action d'enlever de la terre, des décombres pour mettre un terrain à niveau (nivellation, terrassement) ou creuser le sol (création de fossé, de fondations, etc.). Attention, les carrières sont des extractions dont le but est le prélèvement à des fins d'utilisation de matériaux, alors que les affouillements ont pour but la réalisation d'un ouvrage (mare, plan d'eau...).

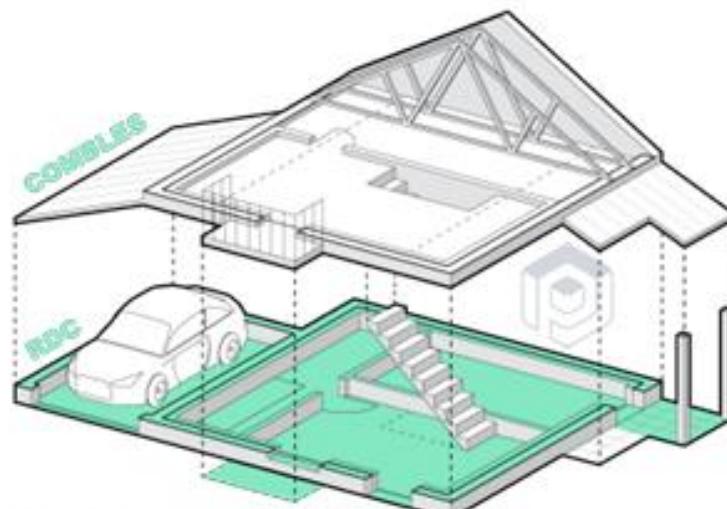
Égout du toit : Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissent des eaux de pluie.



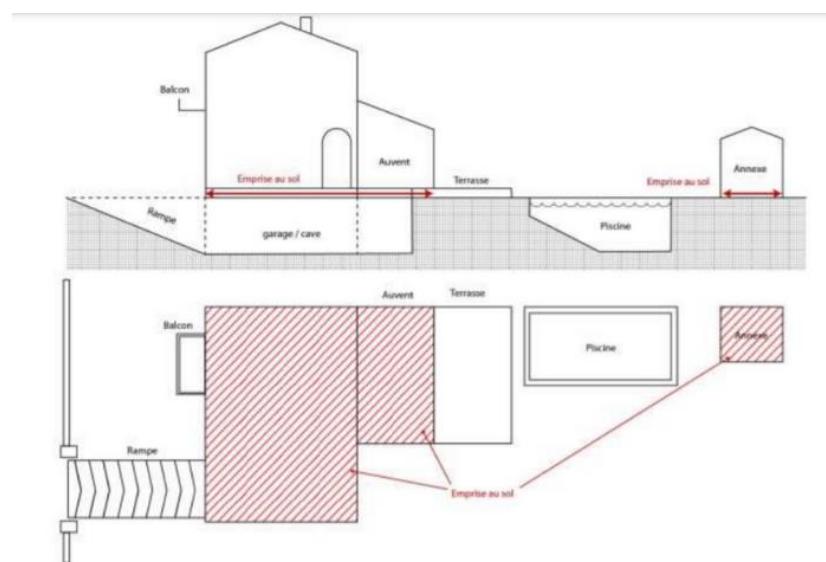
Emplacement Réserve (ER) : Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLUi des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise au sol (définition lexique national) : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE AU SOL



© perie-archi.fr





Emprises publiques : Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes, cours d'eau domaniaux, les canaux, etc.

Espace Boisé Classé (E.B.C.) : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC 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. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Espaces végétalisés : espaces verts de pleine terre.

Extension (définition lexique national) : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade (définition lexique national) : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Egout du toit :

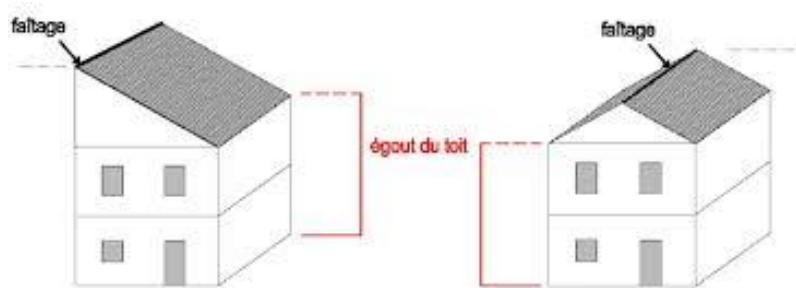
Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière ou écoulement direct dans le fossé.

OU Faîte :

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

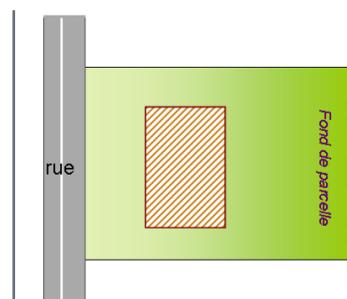
Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au sommet de la construction défini par sa finition selon les schémas suivants.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus s'ils ne dépassent pas de plus de 2,50 m la hauteur maximale de chaque zone.



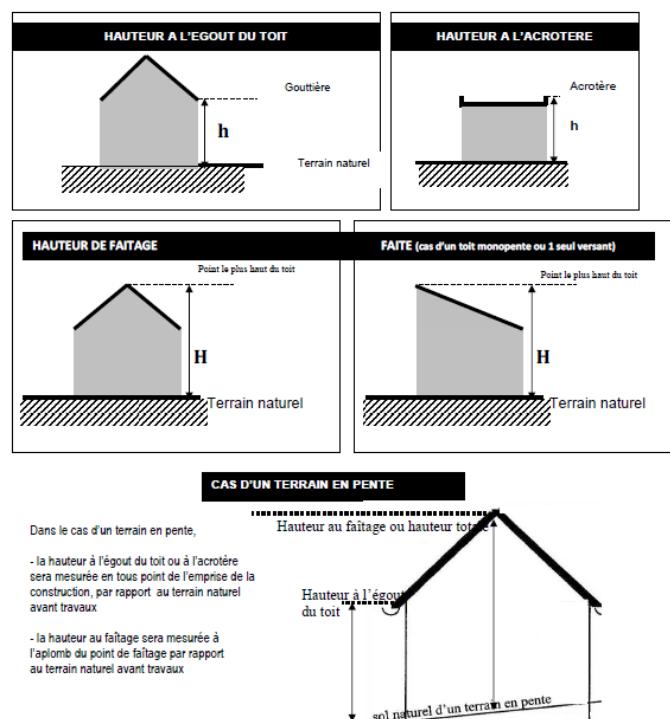


Fond de parcelle : C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



Gabarit (définition lexique national) : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur (définition lexique national) : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

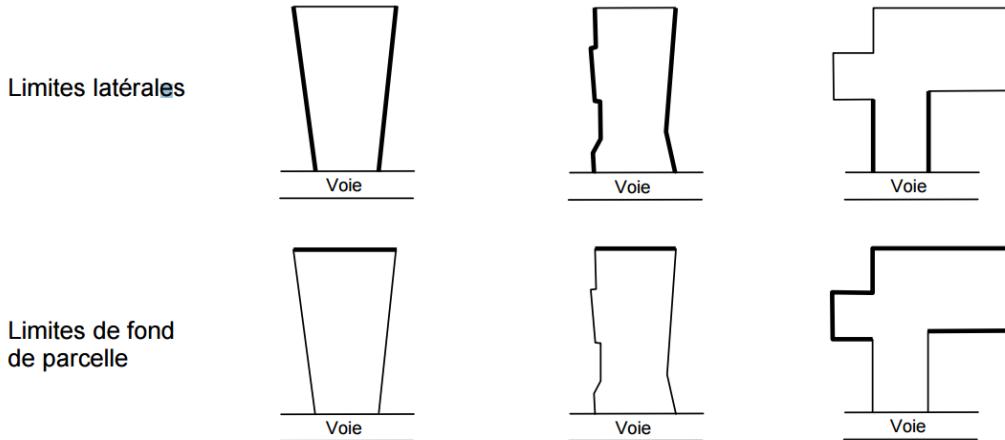


Installations classées pour l'environnement : Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.



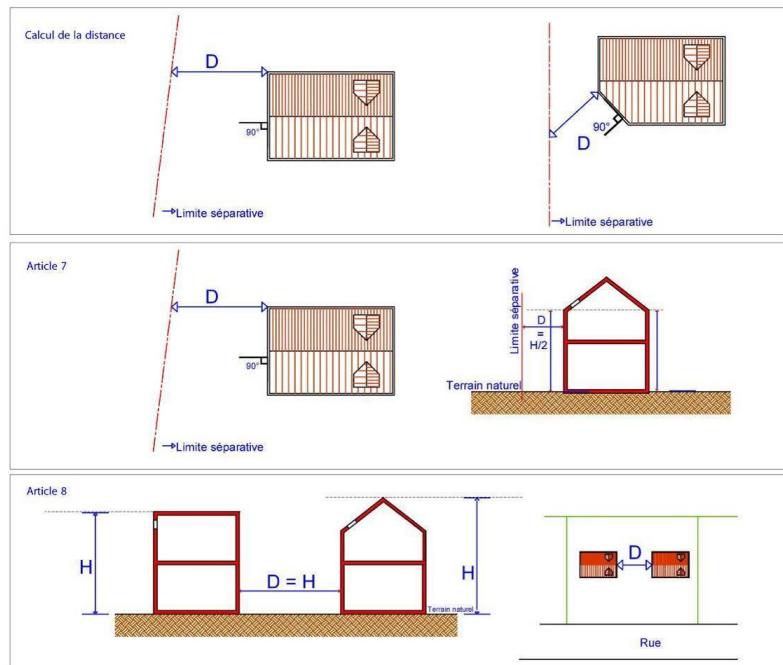
Limites séparatives (définition lexique national) : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Lucarne : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Marge de recul ou de retrait : Distance de retrait imposée entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, les limites séparatives de la parcelle ou une autre construction.

ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



Marquise : Ouvrage suspendu vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée pour servir d'abri contre la pluie.



Mesure de la hauteur : sol existant avant exécution des fouilles et remblais, terrain en pente

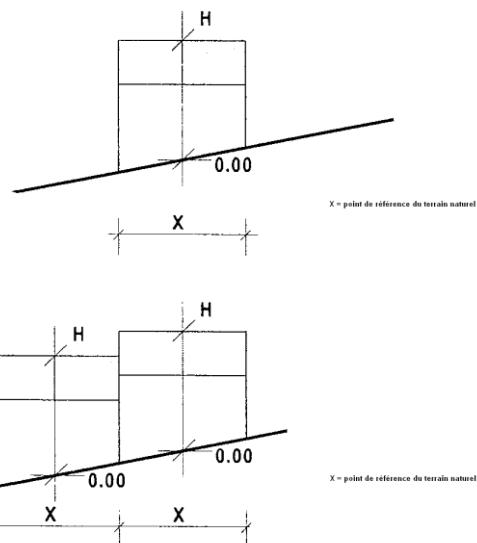
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Doit être regardé comme sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

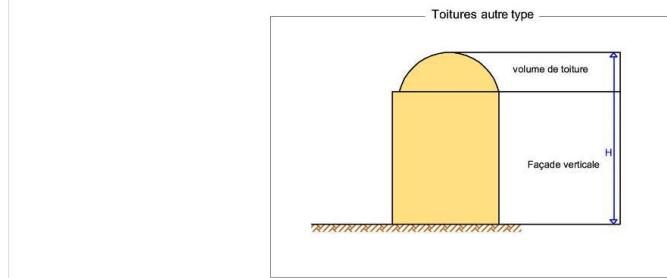
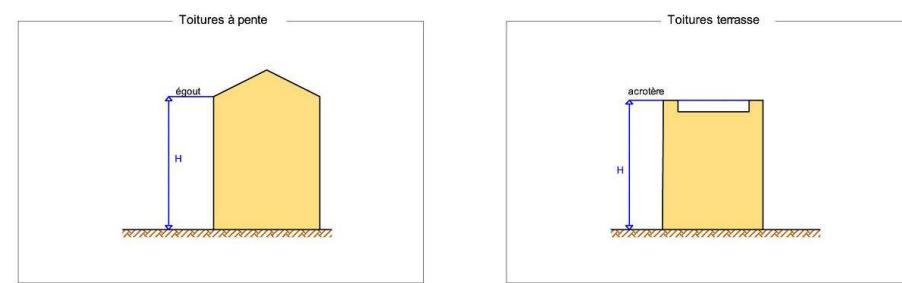
Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



Modalités de calcul de la hauteur des façades : la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).





Ouverture : Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

Ouverture de toit : Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

Afin de limiter les vues directes sur la propriété voisine, « ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 2,60 mètres au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.» (cf. article 677 du Code Civil).

Niveau : Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur

Places commandées : Les places commandées sont celles qui nécessitent le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles. Elles sont généralement implantées l'une derrière l'autre, l'accès de la 1ère constituant l'emplacement de la seconde, etc. Elles sont limitées à 1 place commandée par logement et par propriétaire ou usagers d'un même ménage.

Places de jour : Elles sont situées sur la propriété (domaine privé), ne sont pas closes mais accessibles directement depuis l'espace collectif ou public.

Exemples :



Portail / portillon : La grande différence entre portail et portillon est bien évidemment leur taille. D'une largeur plus importante, le portail a généralement vocation à offrir un passage aux voitures ou à tout autre véhicule. Le portillon, d'une largeur moyenne de 1 à 2 mètres autorise, quant à lui, un passage pour piétons.

Prospect : C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Réhabilitation/rénovation : Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Pan d'une toiture ; Surface plane formée par un versant de toiture.

Remblai :

Juridiquement qualifié « d'exhaussement du sol », c'est l'action de rehausser la terre. Il consiste en l'apport de toutes matières pour éléver un terrain, combler un creux ou combler les vides d'une exploitation minière.



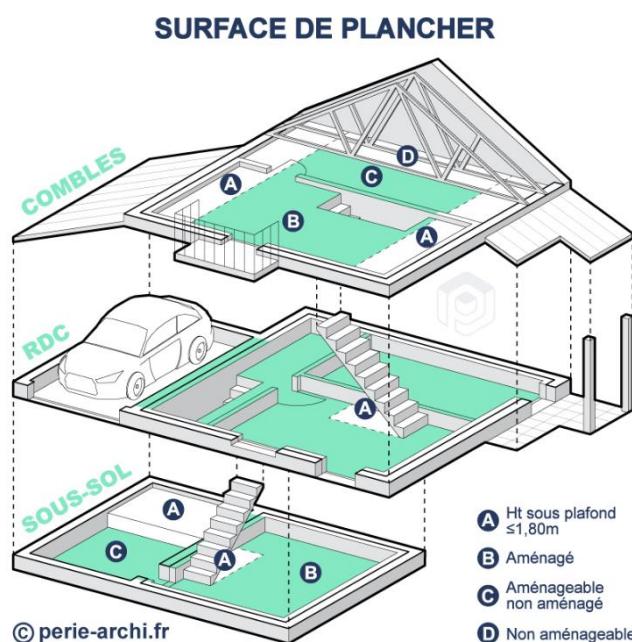
Ruine :

Certains bâtiments agricoles dont les toitures sont endommagées ne sont pas à considérer comme des ruines.

Surface habitable : Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.



Surface de plancher : La surface de plancher est la somme de l'ensemble des surfaces des planchers clos et couverts d'une construction dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 mètre.





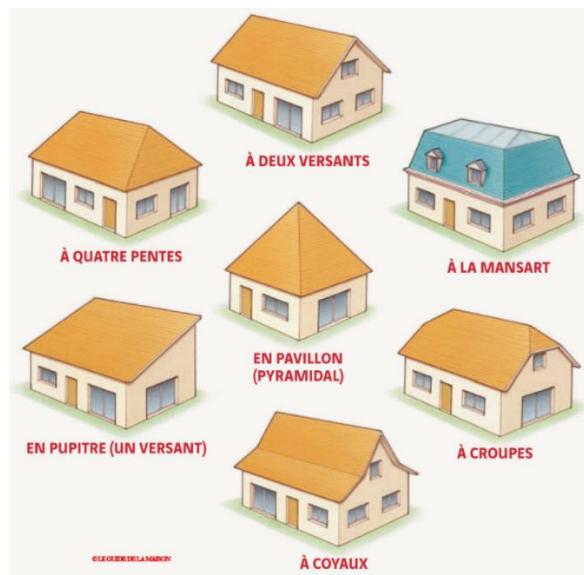
La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Terrain : Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toitures





Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Vues :

Notion d'ouvertures créant des vues :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

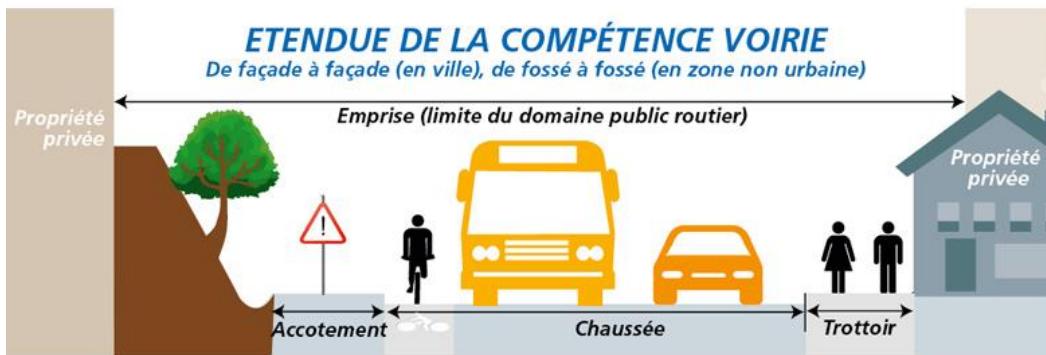
Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les verrières réalisées en toiture de moins de 3 m² ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Voies ou emprises publiques (définition lexique national) : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voirie : Une voirie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.



Zone non aedificandi : Une servitude non aedificandi (article 689 du Code civil) est une contrainte imposée au propriétaire d'un terrain et qui proscrit toute construction sur une partie dudit terrain. La servitude non aedificandi peut avoir été imposée par une entité publique (il peut s'agir d'un plan d'urbanisme, par exemple) mais aussi par un propriétaire privé.



Article 2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs identifiés en zone AU aux plans de zonages doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables aux secteurs identifiés.

Article R151-6 du Code de l'urbanisme

« *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R151-7 du Code de l'urbanisme

« *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.*

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R151-8 du Code de l'urbanisme

« *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

Elles portent au moins sur :

- 1° *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° *Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° *La desserte par les transports en commun ;*
- 6° *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »



Article R151-8-1

« Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :

- 1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;
- 2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;
- 3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone. »

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Article 3. Les emplacements réservés



L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue d'une affectation prédéterminée, comme par exemple la réalisation :

- de voies et ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme.

Créés à l'occasion de l'élaboration ou de certaines procédures d'évolution d'un PLUi, ils peuvent être instaurés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...), d'un service ou organisme public.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Ce dispositif permet d'avoir une vision à long terme en matière d'aménagement sans que le bénéficiaire de la réserve ne soit pour autant obligé d'acquérir dans l'immédiat (sauf si le propriétaire exerce son droit de délaissement, le bénéficiaire devant alors choisir entre acquérir l'emprise réservée ou renoncer à la réserve).

Les destinations permettant de justifier l'institution d'un emplacement réservé sont largement entendues.

En cas de contentieux, le juge administratif n'exerce qu'un contrôle limité puisqu'il ne censure essentiellement l'institution d'une réserve qu'en cas d'erreur manifeste d'appréciation, de détournement de pouvoir ou si la destination retenue ne correspond pas à un motif admis par les textes.

La procédure de création d'un emplacement réservé reste relativement simple et peut le plus souvent intervenir à l'occasion d'une procédure d'évolution rapide du PLU(i).



Même si la réalisation du projet justifiant la réserve n'est pas prévue à court terme, l'emplacement réservé doit correspondre à un véritable projet et à un véritable besoin.

Si le propriétaire use de son droit de délaissement, le bénéficiaire doit être prêt à acquérir (sous peine de supprimer définitivement l'emplacement réservé).

En principe, le terrain réservé a vocation à être acquis par le réservant dans le cadre d'une procédure d'expropriation ou au titre du droit de délaissement exercé par son propriétaire. L'emplacement peut toujours être acquis à l'amiable.

Dans l'attente, le propriétaire conserve la jouissance du bien sous réserve d'en faire une utilisation conforme à la destination prévue par la réservation.

En principe, il ne peut pas construire sur son terrain sauf autorisation donnée lors de permis de construire précaire.

Le propriétaire de la parcelle devenue « emplacement réservé » ne reste pas sans droit. Eu égard aux restrictions dans l'utilisation de sa propriété, le propriétaire peut, en contrepartie, exiger de la mairie qu'elle rachète sa parcelle réservée. C'est ce que l'on nomme LE DROIT DE DELAISSEMENT (C. urb. art. L 152-2, al. 1 et L 230 et s.).

Le propriétaire peut ainsi adresser à la mairie une mise en demeure d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement.

Article 4. Les espaces boisés classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

Trame EBC :



Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier



Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341-3 à L341-7 du code forestier. Ce dernier dispose que l'obtention d'une autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

La notice d'information défrichement (cerfa 51240-08), annexée au présent règlement, liste les cas d'exemptions de demande d'autorisation de défrichement. Il s'agit par exemple de certaines forêts communales, de parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation, des bois de moins de 30 ans. Une demande d'avis auprès de la DDT peut être effectuée.

Article 4. Zones humides

Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'affouillement, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra :

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions)
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. »

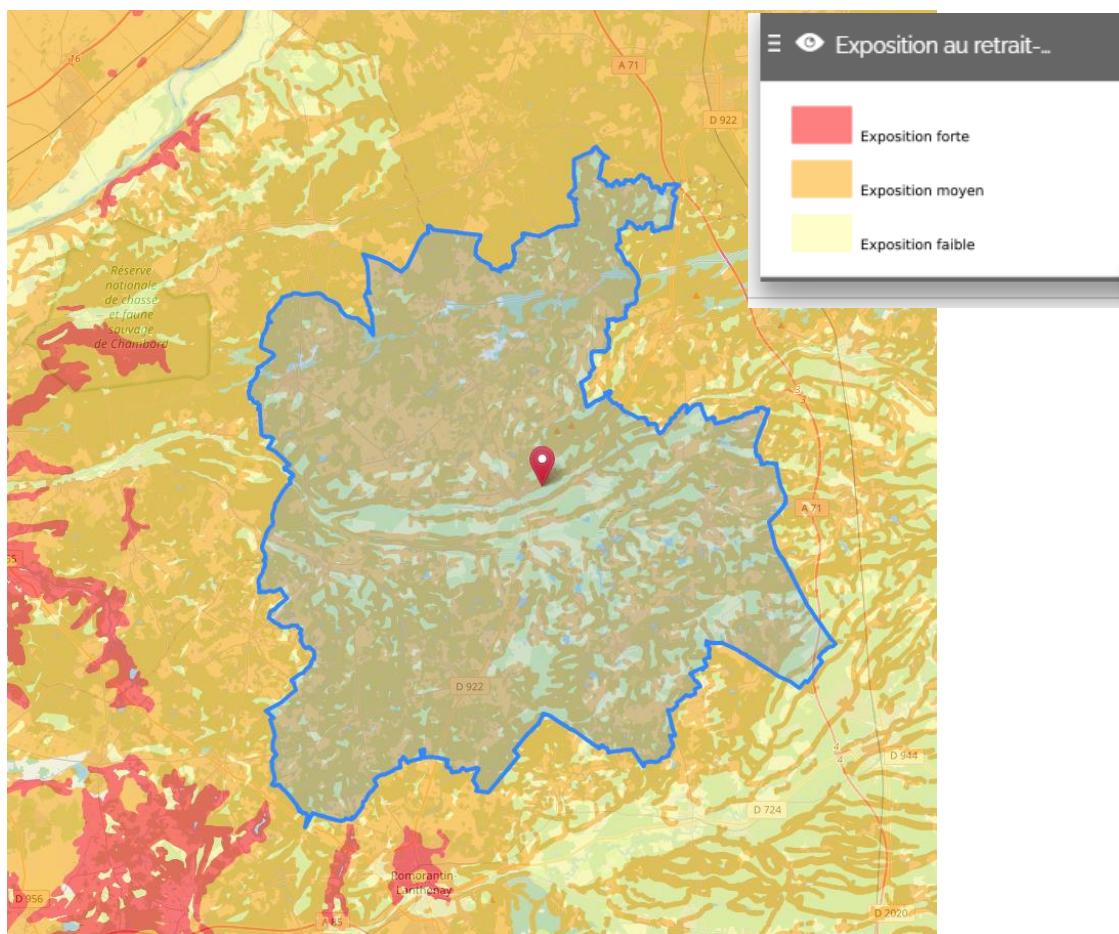
La temporalité et la nature des projets n'étant à ce jour pas connu, il ne peut pas être défini une stratégie de compensation sur les territoires ne présentant aujourd'hui pas d'autres options de zones AU : de fait , pour ces zones AU sur lesquelles l'ERC ne peut s'appliquer, il sera fait mention dans les OAP concernées que des zones humides ont été identifiées et devront être compensées par le ou les bénéficiaire(s) de l'autorisation de(s) permis d'aménager, à l'heure de l'ouverture à l'urbanisation et en fonction des contours du projet.



La Communauté de Communes Sologne des Etangs s'implique dans une réflexion d'identification de zones de compensation qui pourront constituer le socle de cette stratégie ERC, en fonction des évolutions concrètes sur le territoire.

Article 5. Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles

Le territoire est peu concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Sur le territoire de la CCSE, comme on peut le voir sur la carte ci-dessous, il n'y a pas de secteur concerné par une exposition forte.



Source : www.georisques.gouv.fr

Conformément au décret n° 2019-495 du 22 mai 2019, relatif à la prévention de ce risque, la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte est imposée :

- En cas de vente d'un terrain constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur.
- En cas de construction nouvelle (immeubles à usage d'habitation ou professionnel et maisons), le constructeur est tenu de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage et de respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Un nouveau guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » a été publié en novembre 2021 par le Ministère de la Transition Écologique. **Celui-ci est annexé au présent règlement.**



Article 6. Réglementation sur l'archéologie préventive

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise à jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

Article 7. Zones soumises à risques d'inondations

L'atlas des zones inondables (AZI) du Beuvron a été établi en décembre 2003 sur 25 communes de Loir-et-Cher, de Chaon à Candé-sur-Beuvron. Après les inondations de 2016, il est apparu nécessaire de l'actualiser. La DREAL Centre-Val de Loire, accompagnée des DDT de Loir-et-Cher, du Loiret et du Cher, a donc missionné le CEREMA de Blois pour recenser et niveler les laisses de crue afin de cartographier les emprises des inondations de 2016.

Les cartes finalisées remplacent celles réalisées en 2003. Ces documents de connaissance, destinés à être partagés avec le plus grand nombre, constituent un outil permettant de mieux prendre en compte le risque sur le territoire tant au niveau de l'urbanisme que de la gestion de crise.

La cartographie est annexée au présent règlement.

Par ailleurs, il existe un risque d'inondation par remontées de nappe. Les informations sont disponibles sur le site www.georisques.gouv.fr

Article 8. Obligations légales de débroussaillement en Sologne et sur le massif de Gros Bois

Le massif forestier de Sologne couvre environ 300 000 ha. Il s'étend sur 3 départements : le Cher, et Loir-et-Cher, et le Loiret.

Avec un climat plus humide que celui du sud de la France, la région Centre-Val de Loire présentait jusqu'à maintenant un faible risque de feux de forêts. Mais le réchauffement climatique augmente la fréquence des étés secs et chauds favorables aux incendies. Il rend nécessaire la mise en place d'actions de prévention. On constate également que la saison des incendies de forêt s'allonge, passant de 3 à près de 6 mois ces dernières années.



Classement du massif de Sologne et de Grosbois

Les massifs de Sologne et de Grosbois ont été classés ou le seront prochainement en tant que massif exposé au risque incendie. Les conséquences de ce classement ont fait l'objet de nombreuses réunions de concertation et de consultation entre les services de l'État et ses partenaires : les élus locaux, le SDIS, le conseil départemental ou encore les propriétaires forestiers et les gestionnaires de réseaux.

Une des conséquences réglementaires du classement d'un massif boisé est la mise en place des obligations légales de débroussaillement (OLD), conformément à l'article L.131-16-I du Code forestier : « Les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillement et de maintien en l'état débroussaillé résultant du présent titre sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ».

Ces OLD sont encadrées par des arrêtés préfectoraux harmonisés, qui ont été signés en ce début d'année 2025 dans chacun des trois départements concernés. Ainsi, dans le Loir-et-Cher, une soixantaine de communes des massifs de Sologne et de Grosbois sont concernées.

Une cartographie fine permettant à chaque administré de voir s'il est soumis ou non aux OLD sera prochainement disponible sur géoportail.

Cette obligation concerne tous les propriétaires de bâtiments, d'équipements et de grands linéaires situés dans les massifs de Sologne et de Grosbois et jusqu'à 200 mètres de ces derniers.

Pour savoir si l'on est concerné par l'obligation légale de débroussaillement, il suffit de consulter sa mairie ou la DDT.

Le débroussaillement : pourquoi, comment ?

Un feu de végétation démarre au sol et, dans 9 cas sur 10, du fait d'une action humaine.

Les éléments fins de la végétation s'enflamme (herbes, broussailles, petites branches, aiguilles, etc.) et le feu se propage grâce aux arbustes et branches mortes proches du sol, vers les cimes des arbres. Le feu est alors difficile à contrôler, car il avance rapidement dans la végétation basse, voire d'un arbre à l'autre, notamment lorsque les branches se touchent. La masse combustible étant très importante, le front de flammes généré est très puissant, difficilement maîtrisable et peut occasionner des dégâts importants.

Sur un terrain parfaitement débroussaillé, le feu passe avec moins de dommages et le travail des sapeurs-pompiers est sécurisé et facilité. Davantage de moyens de secours peuvent dès lors être mobilisés pour la lutte contre le feu de forêt.

La réalisation du débroussaillement a pour objectif de réduire les matières végétales de toute nature (herbe, branchage, feuilles, etc.) pouvant prendre feu et propager un incendie aux habitations. Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement.

Il peut s'agir, par exemple, d'élaguer arbres et arbustes ou d'éliminer des résidus de coupe (branchage, herbe, etc.), dans un périmètre autour des bâtiments.

Le débroussaillement a aussi pour but de protéger les habitations et d'éviter la propagation de feux accidentels dans les propriétés situées en forêt ou à proximité. Il est obligatoire dans les massifs classés à risque de feux de forêts, et recommandé si l'habitation est proche d'une zone boisée.

Le débroussaillement doit principalement être effectué l'hiver.



Le débroussaillement consiste à créer de la discontinuité dans la végétation et à réduire la quantité de combustible végétal pour :

- assurer une autoprotection des personnes et des biens ;
- permettre le confinement des habitants dans leur maison ;
- sécuriser et faciliter les interventions des pompiers en cas de sinistre ;
- éviter une trop grande mobilisation des moyens de lutte pour la défense des zones habitées au détriment de celle de la forêt ;
- minimiser le risque de départ de feu accidentel à partir des habitations.

Inévitablement, un temps d'acculturation à la réalisation des OLD sera nécessaire. Les services de l'État accompagneront les différents acteurs concernés, en proposant des réunions d'informations et des formations aux élus et à leurs services techniques. Un flyer présentant les attendus pour la réalisation des OLD par les particuliers a été produit, qui a vocation à être largement communiqué.

Deux grands principes d'aménagement dans les secteurs exposés à l'aléa feu de forêt doivent être pris en compte :

- 1- La construction en forêt ou à proximité (moins de 200 m des zones boisées) doit être évitée. La présence humaine en forêt accroît le risque de départ de feux et même l'éventuelle proximité d'équipements spécifiques ne constitue pas une garantie ;
- 2- La construction isolée doit être proscrite en évitant le développement linéaire de l'urbanisation, en impasse et le mitage

Article 9. Règles nationales applicables en matière de stationnement

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :

Taux d'équipement en points d'accueil de bornes de recharge électrique (art. R111-14-2 et s. CCH)		
Usage de l'immeuble	Capacité du parc de stationnement	Taux d'équipement
Habitation (groupement d'au moins 2 logements)	≤ 40 places	50%
	> 40 places	75%
Industrie ou tertiaire (parking destiné aux salariés)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Accueil d'un service public (parking destiné aux agents ou aux usagers)	≤ 40 places	10%
	> 40 places	20%
Centre commercial/Cinéma (parking destiné à la clientèle)	≤ 40 places	5%
	> 40 places	10%



Article 10 - Sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural protéger pour des motifs d'ordre écologique

Article L151-19 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Article 11 - Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Article L151-23 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article 12. Servitudes liées aux lignes électriques

La servitude d'utilité publique, relative aux « OUVRAGES DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE », est la i4, qui est reportée dans l'annexe « Servitude d'Utilité Publique » du PLU.

Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages précités.



Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes

Les aménagements paysagers - voirie et réseaux divers

- Les arbres de hautes tiges seront à prohiber sous l'emprise des conducteurs,
- La hauteur de surplomb entre les conducteurs et les voies de circulation ne devra pas être inférieure à 9 mètres,
- Le franchissement de la traversée doit se faire en une seule portée,
- Le surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules ou la traversée de ces voies sous un angle inférieur à 7° sont interdits,
- L'accès aux pieds de supports doit rester libre dans un rayon de 5 m autour de ces derniers,
- Les canalisations métalliques transportant des fluides devront éviter les parcours parallèles aux conducteurs et respecter une distance de 3 mètres vis-à-vis des pieds de supports.
- En cas de voisinage d'un support de ligne électrique aérienne très haute tension et d'une canalisation métallique de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ou d'autres fluides dont la dissémination présente des risques particuliers, des dispositions sont à prendre pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied du support ne puisse entraîner le perçement de la canalisation.

Les constructions :

- L'Article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la haute et très haute tension HTB (>50 000 Volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles,
- L'Article 12 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la Très Haute Tension (400 000 Volts) à une distance inférieure à 6 mètres hors balancement des câbles,
- Une distance supplémentaire de 2 mètres est recommandée en cas de surplomb accessible (terrasse, balcon, etc.),
- L'article 20 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixe à 100 mètres la distance de voisinage entre un établissement pyrotechnique ou de l'aplomb extérieur de la clôture qui entoure le magasin et l'axe du conducteur le plus proche (balancement du conducteur non compris),
- L'Article 71 de l'Arrêté du 17 mai 2001 interdit l'implantation de supports au voisinage d'un établissement d'enseignement, d'une installation d'équipement sportif ou d'une piscine en plein air,
- Au cas où l'Article 71 ne pourrait être appliqué, toutes les dispositions seront prises pour que les abords du pylône implanté sur la parcelle soient rendus inaccessibles (suppression de l'échelle d'accès sur une hauteur de 3 mètres),
- La nécessité de prescrire au-dessus de tous les terrains dans lesquels peut être pratiquée l'irrigation par aspersion, un dégagement suffisant sous les lignes, fixé à 6 mètres pour les conducteurs nus. Toutefois, dans le cas d'utilisation de gros diamètre d'ajutage près de lignes haute tension (>50000 volts), il convient, pour éviter tout risque pour les personnes, de les placer, par rapport à l'aplomb des câbles, à
 - o 20 mètres si le diamètre d'ajutage est compris entre 26 et 33 mm limites comprises,
 - o 25 mètres si le diamètre est supérieur à 33 mm.

D'où l'interdiction aux services de secours (pompiers, etc.) de se servir de jets canon.



Article 13. Règlements de lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement. En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLUi qui s'applique.

Les règlements de lotissements en vigueur sont en annexes du présent PLUi.

Article 14. Démolitions, clôtures

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de Monuments historiques, et par délibération du conseil municipal prise en application du code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme :

- dans les périmètres de protection de Monuments Historiques,
- dans les zones sujettes à des risques d'inondations.

Les clôtures doivent respecter la libre circulation du gibier (Notion de clôture cynégétique) – Voir dispositions du DOO du SCoT.

Article 15. Reconstruction à l'identique des bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolie depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Afin d'éviter d'éventuels nouveaux sinistres, la reconstruction à l'identique des bâtiments impactés peut se faire sur une emprise située à proximité, avec une distance maximale de 20 mètres, de l'emprise initiale.

Article 16. Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites en dehors des cas énoncés aux articles L152.3 et suivants du code de l'urbanisme. Ainsi, peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLUi prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.



Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines



Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre traditionnel des villages autour de l'église et de la Mairie.

C'est une zone à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services...) qui correspond également au tissu urbain le plus ancien qu'il s'agit de préserver.

RAPPELS DIVERS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir.*
- *La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.*
- *Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement sont soumis déclaration préalable.*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.*



I. Affectations des sols et destination des constructions

UA1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UA
Habitat	<i>Logement</i>	●
	<i>Hébergement</i>	●
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	○
	<i>Restauration</i>	○
Commerce et activité de service	<i>Commerce de gros</i>	■
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	○
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	○
	<i>Cinéma</i>	○
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Établissements d'enseignement</i>	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	○
	<i>Équipements sportifs</i>	○
Exploitation agricole et forestière	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
	<i>Exploitation agricole</i>	■
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Exploitation forestière</i>	■
	<i>Industrie</i>	■
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	■
	<i>Bureau</i>	○
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	■



Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UA2. Les autorisations sous conditions particulières

SONT AUTORISES, SOUS RÉSERVE DES MESURES LIÉES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-APRÈS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.
- Les installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.
- Les bâtiments à vocation de restauration, d'artisanat, de commerce de détail, d'activité de services, d'hébergement hôtelier et d'équipements sportifs sous réserve d'une taille modérée, d'une parfaite intégration dans les bâtis existants et d'une absence totale de nuisance au voisinage (sonore, olfactif ou visuelle).

UA3. Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle se définit comme la pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales...) sur un même espace. Dans la zone UA, les différents moyens permettant le maintien des commerces de proximité seront utilisés.



II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UA4. Volumes et implantations des constructions

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article UA4 :

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des bâtiments **ne peut excéder 70% de l'unité foncière**.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

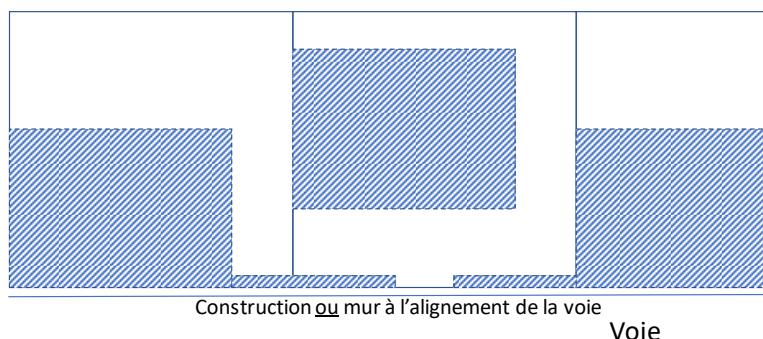
Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C ou R+2 ; la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres**.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait (avec un retrait minimal de 5 mètres) est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies par des constructions ou des murs de 2 mètres de hauteur, ou par les deux.



■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions principales peuvent être implantées **sur une ou plusieurs limites séparatives**.

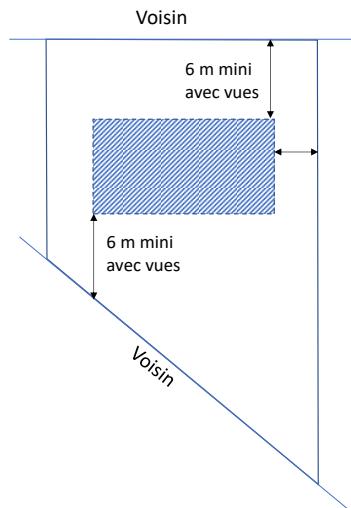
Les annexes peuvent également s'implanter en limite séparative, mais leur longueur en limite séparative ne pourra excéder 6 mètres.



En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 3 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.

La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.



Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites.

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 3 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

UA5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions

5.1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous préserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,



- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

En effet, le patrimoine urbain et architectural solognot, regroupé au sein du zonage UA, constitue l’identité des bourgs et villages ; il apparaît ainsi important de contribuer à sa préservation. Celle-ci trouve sa traduction dans le respect des typologies bâties existantes en conservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien (implantation à l’alignement des voies de desserte, gabarit, règles de hauteur, toiture et lucarnes, aspect extérieur).

Des anciennes bâties, éléments urbains, l’organisation du bâti ou encore les murs en pierre, témoignent d’un mode de vie traditionnel et constituent une valeur patrimoniale pour le territoire.

Renvoi vers des annexes au présent règlement :

Afin de respecter le patrimoine bâti du territoire, deux annexes au présent règlement rappellent les caractéristiques traditionnelles de l’architecture et de l’habitat solognots, qu’il est nécessaire de conserver ou du moins de s’inspirer des « fondements » architecturaux pour des restaurations et/ou extensions de bâtiments anciens en zone UA : l’une a été réalisée par la DRAC ; la seconde par le CAUE 41.

Cette seconde étude a pour ambition de mieux faire comprendre le patrimoine qui compose les communes du Pays de Grande Sologne afin d’aider les acteurs locaux dans le cadre d’éventuelles démarches de restauration, de réhabilitation, de valorisation ou de développement de leur patrimoine.

Cette étude se veut également un outil à destination du grand public qui pourra y trouver des éléments de compréhension et des conseils pour intervenir sur le bâti qui constitue leur cadre quotidien en appréciant les caractéristiques des habitations.

Si ces formes urbaines seront préconisées et pourront être imposées dans des secteurs spécifiques (coeur de bourgs ou villages), leur interprétation contemporaine ne doit absolument pas être exclue. Ainsi, l’usage de nouvelles normes en lien avec l’adaptation au changement climatique et de nouvelles exigences des ménages dans l’habitat ou les lieux de travail doivent être encouragés et anticipés (éco-matériaux, bioclimatisme...).

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les volumes et terrassements

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d’aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions et leurs annexes doivent s’adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s’intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l’unité foncière.

Formes de toitures :

Les pentes de toitures seront comprises entre 35 et 45°.



Les toitures terrasse ne sont pas acceptées.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m² d'emprise.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

En terme de matériaux :

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité et la teinte (éviter les tuiles ardoisées ou trop claires), des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de fibrociment, de tôles métalliques ondulées ou galvanisées est interdit, sauf bacs acier laqués et couverture à joints debout.

Les ouvertures en toiture

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- Sur les façades donnant sur les voies :

L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les châssis de toit sont préférentiellement dans l'axe des percements inférieurs de la façade. Les volets roulants sur les châssis ne sont pas autorisés.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées, et tourelles de ventilation, (extraction commerce, etc...) peuvent dépasser du volume de la toiture, en veillant à leur intégration visuelle (résilles, habillage,...). Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.) sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Sur les façades, les couleurs et teintes criardes ou vives ainsi que le blanc pur sont interdits. Les teintes sobres et naturelles dans la gamme des beiges et gris ocrés (éviter les gris soutenus) et bois naturel (traités, laqués...) sont privilégiées pour les façades.

Les enduits décoratifs pseudo-rustiques, imitant les moellons et les pierres de taille sont proscrits, ainsi que le décroûtement intempestif des façades en vue de mettre les moellons à nu.



A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures, correspondants au caractère de la construction de l'époque, ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les enduits doivent être réalisés dans des teintes régionales et avec des finitions d'enduits lissés, brossés fin, voire talochés.

Les ouvertures

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment. Les matériaux et couleurs seront en harmonie avec les bâtiments environnants, éviter le gris anthracite.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. Cette prescription ne concerne pas les commerces.

Ouvrages et éléments techniques

Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

Les caissons et volets roulants ne sont pas autorisés sur les façades anciennes qui n'en sont pas pourvues à l'origine. L'intégration totale dans la maçonnerie où à l'intérieur lorsque cela est techniquement possible, reste envisageable.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale ou par des panneaux bois.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...). Eviter les réseaux filants des PAC en façade.

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les matériaux des façades et toitures

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

5.3. LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les clôtures traditionnelles en maçonnerie (brique, pierre, pierre et brique, etc..) doivent être préservées ; il en est de même pour les grilles en ferronnerie). Les clôtures seront composées de poteaux en métal ou bois, avec grillage et/ou de plantations arbustives d'essences locales.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, par rapport au terrain naturel. Les plaques de béton, revêtues et non revêtues sont interdites en façade et/ou visible de la voie publique. Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.

Les murets support de clôture sont autorisés avec couronnement.



Les portails et portillons peuvent être alignés sur les clôtures pour la hauteur. Ils doivent être conçus et traités avec simplicité, en évitant les matériaux hétéroclites.

5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UA4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ils ne doivent produire aucune nuisance sonore ou olfactive.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

Renvoi vers des annexes au présent règlement

En ce qui concerne les panneaux solaires, un « guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre – Val de Loire », réalisé par la DRAC et les UDAP de la région Centre – Val de Loire et annexé au présent règlement, doit permettre d'assister et conseiller les porteurs de projets dans l'insertion visuelle de leurs installations.

Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et bio sourcés,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,



- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques, à combiner si possible avec la présence d'arbres sur la parcelle.

UA6. Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

Les espaces végétalisés représenteront **au moins 25% de la superficie de l'ensemble du terrain, sauf** dans le cas de d'extensions et surélévations de construction existante ne respectant pas la règle ou lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les plantations seront choisies parmi des essences locales ou bien adaptées à la région.

Les aires de stationnement seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

UA7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

▪ *Pour les constructions à usage d'habitation :*

Au moins 2 places / logement construit, reconstruit ou transformé

Dans les opérations d'ensemble, 1 place visiteur pour 3 logements sera exigée.

▪ *Pour les activités autorisées :*

- une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement,
- pour les commerces inférieurs à 100 m² de surface de vente : il n'est pas exigé de places.
- pour les bureaux : 1 pl/55 m² de SDP minimum

▪ *Hébergement hôtelier :* 1 place de stationnement par chambre.



- **Autres occupations du sol :** Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélosmoteurs et motocyclettes sera prévue.

III. Desserte, équipements et réseaux

UA8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1. ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès satisfont aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, enlèvement des déchets..., avec un minimum de 3,5 mètres de large.

Ils sont adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité et la visibilité pour tous types de véhicules.

Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

8.2. VOIRIE

Les caractéristiques des voies pouvant desservir des constructions doivent :



- o être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies se terminant en impasse sont aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les normes spécifiques pour les infrastructures cyclables et piétonnes seront fournies aux maîtres d'œuvre via des cahiers des charges techniques, élaborés par le ou les gestionnaires des voies.

UA9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Hormis dans les écarts, toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit se référer et se conformer aux dispositions du règlement du service public d'assainissement « eaux usées et eaux pluviales » en vigueur.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Eaux usées

Toute construction, notamment dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé exceptionnellement à la condition d'être agréée par le gestionnaire du réseau et qu'il soit à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales

Les opérations doivent faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).



Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrées peut être déversé le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation du gestionnaire de réseau, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention conformément au code de la Santé Publique.

Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal fixé par le gestionnaire du réseau. En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécifique, avant leur rejet dans le réseau public.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux et techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.



Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions plus ou moins récentes des cœurs de bourg ou de villages.

RAPPELS DIVERS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir.*
- *La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.*
- *Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement sont soumis déclaration préalable.*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.*



I. Affectations des sols et destination des constructions

UB1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UB
Habitat	<i>Logement</i>	●
	<i>Hébergement</i>	●
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	○
	<i>Restauration</i>	○
	<i>Commerce de gros</i>	■
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	○
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	○
	<i>Cinéma</i>	■
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	■
	<i>Établissements d'enseignement</i>	■
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	○
	<i>Équipements sportifs</i>	○
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	■
	<i>Exploitation forestière</i>	■
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	■
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	■



Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UB2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.
- Les installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.
- Les bâtiments à vocation de restauration, d'artisanat, de commerce de détail, d'activité de services, d'hébergement hôtelier et d'équipements sportifs sous réserve d'une taille modérée, d'une parfaite intégration dans les bâtis existants et d'une absence totale de nuisance au voisinage (sonore, olfactif ou visuelle).

UB3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.



II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article UB4 :

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

UB4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des bâtiments **ne peut excéder 60% de l'unité foncière**.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C ; la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres**.

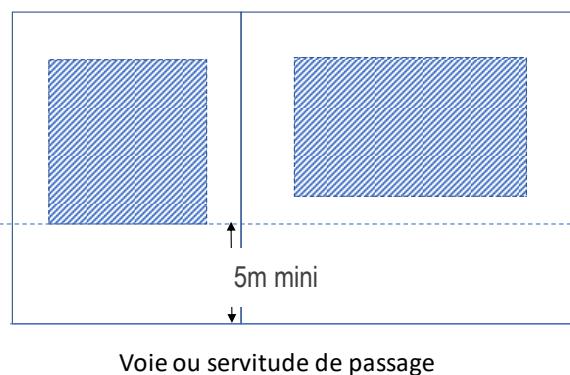
4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc).

Toutefois, les implantations à l'alignement des voies ou emprises publiques sont autorisées dans les cas de figure où les projets s'inscrivent dans une démarche de prise en compte du caractère solognot des lieux.

Constructions autorisées dans les zones d'aedificandi : exclusivement les constructions relatives à l'entretien et à l'aménagement des espaces verts : abris de jardin, serres de jardin, kiosques de jardin, abris à bois, massifs paysagés...





■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Sauf indications contraires (zone non aedificandi) portées aux documents graphiques, les constructions principales peuvent être implantées :

- sur une limite séparative latérale ;
- ou en retrait de ces dernières.

En cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait.
Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- au moins 4 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.

La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.

Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites.

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

UB5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions

5.1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Renvoi vers des annexes au présent règlement :

Afin de respecter le patrimoine bâti du territoire, deux annexes au présent règlement rappellent les caractéristiques traditionnelles de l'architecture et de l'habitat solognots, qu'il est nécessaire de conserver ou du moins de s'inspirer des



« fondements » architecturaux pour des restaurations et/ou extensions de bâtiments anciens en zone UA : l'une a été réalisée par la DRAC ; la seconde par le CAUE 41.

Cette seconde étude a pour ambition de mieux faire comprendre le patrimoine qui compose les communes du Pays de Grande Sologne afin d'aider les acteurs locaux dans le cadre d'éventuelles démarches de restauration, de réhabilitation, de valorisation ou de développement de leur patrimoine.

Cette étude se veut également un outil à destination du grand public qui pourra y trouver des éléments de compréhension et des conseils pour intervenir sur le bâti qui constitue leur cadre quotidien en appréciant les caractéristiques des habitations.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les volumes et terrassements

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les toitures à pentes seront comprises entre 35 et 45°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m² d'emprise.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

En terme de matériaux :

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

Les ouvertures en toiture

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- Sur les façades donnant sur les voies :

L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les châssis de toit sont préférentiellement dans l'axe des percements inférieurs de la façade, encastrés dans la couverture et avec les plus grands côtés dans le sens de la pente.



Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.) sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Sur les façades, les couleurs et teintes criardes ou vives ainsi que le blanc pur sont interdits. Les teintes sobres et naturelles dans la gamme des beiges et gris ocrés (éviter les gris soutenus) et bois naturel (traités, laqués) sont privilégiées pour les façades.

Les enduits décoratifs pseudo-rustiques, imitant les moellons et les pierres de taille sont proscrits.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les enduits doivent être réalisés dans des teintes régionales et avec des finitions d'enduits lissés, grattés fin, voire talochés.

Les ouvertures

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment. Les matériaux et couleurs seront en harmonie avec les bâtiments environnants.

Ouvrages et éléments techniques

Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public. Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.



Les matériaux des façades et toitures

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

5.3. LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les clôtures seront composées de poteaux en métal, ou bois, avec grillage et/ou de plantations arbustives essences locales.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, par rapport au terrain naturel. Les plaques de béton, revêtues et non revêtues sont interdites en façade et/ou visible de la voie publique. Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.

Les murets supports de clôture sont autorisés.

Les portails et portillons doivent être alignés sur les clôtures pour la hauteur. Ils doivent être conçus et traités avec simplicité, en évitant les matériaux hétéroclites.

5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UA4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ils ne doivent produire aucune nuisance sonore ou olfactive.



Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

Renvoi vers des annexes au présent règlement

En ce qui concerne les panneaux solaires, un « guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre – Val de Loire », réalisé par la DRAC et les UDAP de la région Centre – Val de Loire et annexé au présent règlement, doit permettre d'assister et conseiller les porteurs de projets dans l'insertion visuelle de leurs installations.

Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, et bio sources
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques. A combiner si possible avec la présence d'arbres sur la parcelle.

UB6. Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

Les espaces végétalisés représenteront **au moins 15% de la superficie de l'ensemble du terrain, sauf** dans le cas de d'extensions et surélévations de construction existante ne respectant pas la règle ou lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les plantations seront choisies parmi des essences locales ou bien adaptées à la région.

Les aires de stationnement seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

UB7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.



Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

▪ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Au moins 2 places / logement construit, reconstruit ou transformé

Dans les opérations d'ensemble, 1 place visiteur pour 3 logements sera exigée.

▪ **Pour les activités autorisées :**

- une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement,
- pour les commerces inférieurs à 100 m² de surface de vente : il n'est pas exigé de places.
- pour les bureaux : 1 pl/55 m² de SDP minimum

▪ **Hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre.

▪ **Autres occupations du sol :**

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.



III. Desserte, équipements et réseaux

UB8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1. ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès satisfont aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, enlèvement des déchets..., avec un minimum de 3,5 mètres de large.

Ils sont adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité et la visibilité pour tous types de véhicules.

Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

8.2. VOIRIE

Les caractéristiques des voies pouvant desservir des constructions doivent :

- o être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies se terminant en impasse sont aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement, des dispositions seront prises pour intégrer les modes doux (piéton et cyclable).

Les normes spécifiques pour les infrastructures cyclables et piétonnes seront fournies aux maîtres d'œuvre via des cahiers des charges techniques, élaborés par le ou les gestionnaires des voies.

UB9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.



9.2 ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit se référer et se conformer aux dispositions du règlement du service public d'assainissement « eaux usées et eaux pluviales » en vigueur.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Eaux usées

Toute construction, notamment dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé exceptionnellement à la condition d'être agréée par le gestionnaire du réseau et qu'il soit à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales

Les opérations doivent faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrées peut être déversé le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation du gestionnaire de réseau, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention conformément au code de la Santé Publique.

Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal fixé par le gestionnaire du réseau. En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécifique, avant leur rejet dans le réseau public.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux et techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.



Zone UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond aux secteurs d'activités économiques existante ou à (ré)aménager, destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

RAPPELS DIVERS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir.*
- *La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.*
- *Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement sont soumis déclaration préalable.*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.*



I. Affectations des sols et destination des constructions

UX1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UX
Habitat	<i>Logement</i>	○
	<i>Hébergement</i>	●
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●
	<i>Restauration</i>	●
	<i>Commerce de gros</i>	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●
	<i>Cinéma</i>	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	●
	<i>Exploitation forestière</i>	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	●
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●



Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non sont soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UX2. Les autorisations sous conditions particulières

SONT AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Les aménagements et extensions des habitations existantes si ceux-ci sont liés à une amélioration du confort et à une mise aux normes des constructions existantes. Les habitations nouvelles si elles sont strictement nécessaires à l'habitat sur place de personnel de gardiennage ou de maintenance des activités.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, s'ils n'entraînent pas de risques, de nuisances ou de gênes pour le voisinage.

Les établissements industriels s'ils n'entraînent pas de risques, nuisances ou gênes significatives pour le voisinage ou pour l'environnement et si toutes les mesures sont prises pour en réduire la portée dans le respect des législations en vigueur.

Les entrepôts (et activités de logistique) s'ils n'engendrent pas de trafics de poids-lourds importants pour lesquels les voies et accès existants sont insuffisants.

UX3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.



II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article UX4 :

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.

UX4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions d'habitation autorisée ne pourra excéder 100 m² sur une même unité foncière. Elle est comprise dans l'emprise au sol maximale ci-dessus.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres au faîte ou à l'acrotère**, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

REGLES GENERALES :

Les constructions sont implantées à **au moins 5,00 mètres de l'alignement** de la voie.

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Sauf indications portées au document graphiques, les constructions peuvent être implantées :

- sur une limite séparative latérale et/ou limite de fond de parcelle (cf lexique distinguant latérale et fond de parcelle),
- en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait de la limite, la construction devra être implantée à au moins 4,00 mètres de la limite séparative.

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 8 mètres.



UX5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions

5.1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous préserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une grande homogénéité de conception. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone.

Toutes les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

Les terrains non bâties doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du site ou à l'harmonie des paysages ;

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...);

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, fibro-ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou bardeaux bitumeux sont interdites ;

Toute gaine ou conduit en traînasse, ainsi que les étanchéités auto-protégées sont interdits sur les toitures ;

Les panneaux indiquant la raison sociale et l'activité des entrepreneurs ou artisans doivent être implantés sur le mur de construction (façade et pignon) ou intégrés à la clôture ou à ses murs. Ils ne devront jamais dépasser le faîte desdites constructions ;

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et teintes naturelles (terre, sable, ...) devront être recherchés. Dans le cadre de la réhabilitation et des ravalements les mêmes dispositions devront être recherchées.

5.3. CLOTURES

Les clôtures sur les limites séparatives internes à la zone ne pourront compter des parties pleines sur plus du tiers de leur surface.

Les clôtures seront composées de poteaux en métal ou bois avec grillage et/ou de plantations arbustives essences locales.



Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. De plus, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes et devront constituer des ensembles homogènes.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites.

5.4. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UX4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ils ne doivent produire aucune nuisance sonore ou olfactive.

Les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

Sur les climatiseurs :

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.

Les pompes à chaleur ou climatiseurs seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,



- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques.

Les citerne de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

UX6. Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

Au moins 15% de la superficie des terrains doivent être traitées en surfaces végétalisées ;

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

La plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région. Les espaces non bâties ou non aménagés (voies, stationnements, accès, espaces extérieurs d'activités) doivent être plantés. Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain. Des haies vives, constituée d'essences locales, formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, ... Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m² et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m² et 50 m de longueur par des haies similaires.

UX7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

▪ **Pour les commerces, restaurants et hôtellerie :**

1 place par 30 m² de surface de plancher

1 place /10 m² de salle de restaurant

1 place / chambre.

▪ **Pour les activités artisanales et industrielles :**

Au moins 60% de l'équivalent de la surface de plancher



- **Pour les dépôts et entrepôts :** Au moins 10% de l'emprise au sol des constructions.
- **Pour les habitations autorisées :** Au moins 2 places par logement
- **Autres occupations du sol :** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

III. Desserte, équipements et réseaux

UX8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1. CONDITIONS D'ACCÈS DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage...), sans être inférieur à 5,00 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles publiques et privées, **à créer ou à aménager**, devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être :

- inférieur à 10 mètres d'emprise
- inférieur à 7 mètres de largeur
- inférieur à 10 mètres de rayon en plan sur axe
- et doivent avoir des trottoirs aménagés pour piétons.

Les normes spécifiques pour les infrastructures cyclables et piétonnes seront fournies aux maîtres d'œuvre via des cahiers des charges techniques, élaborés par le ou les gestionnaires des voies.



UX9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé dans les annexes sanitaires du PLU).

Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrées peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau.

Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécifique, avant leur rejet dans le réseau public.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux et techniques limitant l'imperméabilisation des sols.



Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.



Zone UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs équipés ou non destinés à recevoir des aménagements à vocation de loisir, équipements d'intérêt général à caractères culturels, cultuels, sociaux, sportifs ainsi que les installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités (cheminements piétonniers ; stationnement, vestiaires, dispositifs paysagers, bâtiments d'accueil, ...).

C'est la zone qui reconnaît les parties susceptibles d'accueillir ou déjà occupées par les équipements publics ou collectifs.

RAPPELS DIVERS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir.*
- *La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.*
- *Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement sont soumis déclaration préalable.*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.*



I. Affectations des sols et destination des constructions

UE1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UE
Habitat	<i>Logement</i>	○
	<i>Hébergement</i>	●
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●
	<i>Restauration</i>	●
	<i>Commerce de gros</i>	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●
	<i>Cinéma</i>	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	●
	<i>Exploitation forestière</i>	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	●
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●



Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UE2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel communal et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, s'ils n'entraînent pas de risques, de nuisances ou de gênes pour le voisinage

UE3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.



II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article UE4 :

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

UE4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur maximale est de **12 mètres au faîte ou à l'acrotère**.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions sont implantées **en retrait de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc), **avec une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment**.

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions principales doivent être implantées **en retrait des limites séparatives, avec une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment**.

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



UE5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions

5.1. GENERALITES

L’autorisation d’utilisation du sol pourra être refusée ou n’être accordée que sous préserve des prescriptions particulières, si l’opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes ;
- une unité et une qualité des matériaux utilisés ;
- Les différents murs d’une construction ou d’un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d’aspect ;
- L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit ;
- Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits ;
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s’harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants ;
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.

5.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L’ENVIRONNEMENT

Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l’autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du présent PLUi, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d’assurer une isolation par l’extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l’article UE4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d’achèvement des travaux, l’organisme habilité devra attester de l’atteinte des performances requises.



Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ils ne doivent pas produire aucune nuisance sonore ou olfactive.

Les climatiseurs devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques.

UE6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les espaces restants libres de toute construction doivent être plantés ou traités en espaces verts.

Les plantations seront choisies parmi des essences locales ou bien adaptées à la région.

Les aires de stationnement seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

UE7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.



7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

7.3 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélosmoteurs et motocyclettes sera prévue.

III. Desserte, équipements et réseaux

UE8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1. CONDITIONS D'ACCÈS DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

Les normes spécifiques pour les infrastructures cyclables et piétonnes seront fournies aux maîtres d'œuvre via des cahiers des charges techniques, élaborés par le ou les gestionnaires des voies.



UE9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit se référer et se conformer aux dispositions du règlement du service public d'assainissement « eaux usées et eaux pluviales » en vigueur.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Eaux usées

Toute construction, notamment dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé exceptionnellement à la condition d'être agréée par le gestionnaire du réseau et qu'il soit à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales

Les opérations doivent faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrées peut être déversé le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales, après autorisation du gestionnaire de réseau, éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention conformément au code de la Santé Publique.

Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal fixé par le gestionnaire du réseau. En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécifique, avant leur rejet dans le réseau public.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux et techniques limitant l'imperméabilisation des sols.



9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.



Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser



Zone AU

CARACTERE DE LA ZONE

Ce zonage correspond aux zones à urbaniser, sur lesquelles des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le document n°3 du PLUi.

Cette urbanisation ne pourra être réalisée qu'à la condition de la desserte par des infrastructures et réseaux adaptés.

RAPPELS DIVERS

- *L'édition des clôtures est soumise à déclaration préalable.*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir.*
- *La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.*
- *Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement sont soumis déclaration préalable.*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.*



I. Affectations des sols et destination des constructions

AU1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		AU
Habitat	<i>Logement</i>	●
	<i>Hébergement</i>	●
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●
	<i>Restauration</i>	●
	<i>Commerce de gros</i>	●
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●
	<i>Cinéma</i>	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	●
	<i>Établissements d'enseignement</i>	●
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	●
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●
	<i>Équipements sportifs</i>	●
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	●
	<i>Exploitation forestière</i>	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	●
	<i>Entrepôt</i>	●
	<i>Bureau</i>	●
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	●



Sont de plus interdits :

- L’ouverture et l’exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l’implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

AU2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d’information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s’inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d’aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l’objet d’une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Secteurs d’orientations d’aménagement et de programmation :

Dans les sites d’OAP identifiés sur le plan de zonage, les aménagements et constructions devront respecter les OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLUi.

Secteurs concernés par les zones humides :

La temporalité et la nature des projets n’étant à ce jour pas connu, il ne peut pas être défini une stratégie de compensation sur les territoires ne présentant aujourd’hui pas d’autres options de zones AU : de fait , pour ces zones AU sur lesquels l’ERC ne peut s’appliquer, il sera fait mention dans les OAP concernées que des zones humides ont été identifiées et devront être compensées par la maîtrise d’ouvrage, à l’heure de l’ouverture à l’urbanisation et en fonction des contours du projet

La Communauté de Communes Sologne des Etangs s’implique dans une réflexion d’identification de zones de compensation qui pourront constituer le socle de cette stratégie ERC, en fonction des évolutions concrètes sur le territoire.

AU3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.



II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

Ne sont pas soumis aux règles résultant du présent article AU4 :

- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.*
- *La reconstruction à l'identique de constructions en cas de sinistre.*

AU4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des bâtiments (y compris annexes) ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C** (avec une hauteur maximum de 10 mètres au faîte).

Pour les annexes non contigües, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4,5 mètres au faîte.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Sauf dispositions contraires énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou portées aux documents graphiques, les constructions sont implantées, dans une bande, allant de l'alignement à 10 mètres de ce dernier, des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc.).

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement.

■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

La construction principale peut être implantée sur une limite séparative.

En cas de retrait, les constructions doivent être à :

- au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues.
- au moins 4 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.



AU5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions

Le projet doit être conforme aux prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et au paysage, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'autorisation de construire peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les enduits décoratifs pseudo-rustiques, imitant les moellons et les pierres de taille sont proscrits.

Dispositions générales applicables à tous types de construction

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés apparents que ce soit pour les façades des constructions ou pour les clôtures. Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les constructions et bâtiments doivent présenter une simplicité dans les proportions, les volumes et les détails d'architectures, une bonne implantation et orientation, une harmonie des couleurs, comme un choix des matériaux de construction à faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants.

Ces matériaux sont à forte performance thermique procurant un meilleur confort tout en limitant l'utilisation des sources de chauffage en hiver et de climatisation en été.

Le pétitionnaire doit veiller à optimiser les apports en lumière naturelle et en ensoleillement tout en évitant les éblouissements, afin de limiter les sources artificielles. Il prête une attention particulière à profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorique tout en maîtrisant les risques de surchauffe d'été.

Toitures

Les toitures terrasses sont interdites.

Le degré de pente est compris entre 35 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour les annexes ou vérandas.

Dans le cas de toitures en tuiles, les matériaux de couverture doivent avoir l'aspect de tuiles plates petit moule, sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.

L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

Clôtures

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue ou sur espaces publics peuvent être composées soit d'une grille ou d'un grillage, qui peut être doublé d'une haie, soit d'un muret en pierre ou en maçonnerie enduite. L'enduit est d'une couleur qui s'harmonise avec celle de la



façade de la construction. Ce mur peut être surmonté d'un dispositif transparent : grille, grillages ou lisses en bois peintes et doublé d'une haie. Les portails et portillons ne doivent pas excéder la hauteur totale de la clôture et doivent s'intégrer de manière harmonieuse avec le dispositif de clôture.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives sont composées, soit d'une grille ou d'un grillage, qui peut être doublé d'une haie, soit d'un dispositif composé de matériaux composites ou de métal (fer, aluminium) peint sur les deux cotés d'une couleur qui s'intègre de manière harmonieuse dans le paysage. La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1,80 m.

Ouvertures

Les ouvertures sont positionnées en fonction de la course du soleil et du paysage. Toutes les ouvertures ne sont pas forcément des ouvrants. Les ouvrants à la française (pont thermique) sont privilégiés. Les volets roulants doivent être de teinte identique aux menuiseries.

Les menuiseries : Les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Pour les volets roulants, les coffres sont placés à l'intérieur de la construction.

Les façades sont architecturalement composées. Les serres et véranda (apport thermique) doivent être étudiées dès la conception générale.

Dispositions en faveur de l'environnement

Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UA4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti. Ils ne doivent produire aucune nuisance sonore ou olfactive.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni



- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques.

AU6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Le projet doit être conforme aux prescriptions inscrites dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation.

Obligation de planter

Sauf dispositions contraires portées dans les OAP, les espaces végétalisés représenteront au moins 20 % de la superficie de l'ensemble du terrain.

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues, sinon des plantations de remplacement seront réalisées.

Les aires de stationnement doivent être plantées. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

En limite des espaces naturels

La limite de parcelle située en bordure d'espaces naturels ou agricoles, est plantée d'arbustes ou d'arbres de basse tige et de haute tige.

AU7. Stationnements

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, doivent être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Stationnement des véhicules

1° - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.



2° - Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, il sera réservé, pour assurer le stationnement des véhicules, au moins 2 places par logement ; par ailleurs, pour les logements sociaux, 1 place par logement.

Dimensions des places : Longueur 5,00 m - Largeur 2,50 m

3° - Services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement doivent être adaptés à l'opération envisagée et les aires réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

4° - Emplacements réservés aux 2 roues / vélos

Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

III. Desserte, équipements et réseaux

AU8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Le projet doit être conforme aux prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, avec un minimum de 8 mètres.

Les voies sont conçues de manière à respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

Dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement, des dispositions seront prises pour intégrer les modes doux (piéton et cyclable).

Les normes spécifiques pour les infrastructures cyclables et piétonnes seront fournies aux maîtres d'œuvre via des cahiers des charges techniques, élaborés par le ou les gestionnaires des voies.

Accès sur la parcelle

Les accès créés doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres de plateforme.



Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Ils peuvent être autorisées sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;
- Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

AU9. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toutes les constructions doivent être alimentées par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Les installations doivent être conformes au règlement d'assainissement du syndicat gestionnaire.

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés et cours d'eau.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires et des eaux de piscine est soumise à un accord du gestionnaire du réseau.

b) Eaux pluviales :

La collecte et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle doivent respecter les prescriptions du règlement du syndicat gestionnaire. Les dispositifs de collecte, de traitement et éventuellement de rejet doivent être prévus de manière à ce que ces prescriptions soient respectées.

En ce qui concerne la collecte des déchets, la réglementation en vigueur sur le territoire doit être respectée.

Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunications, télédistribution ou télédiffusion, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis.



Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles



Zone A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

RAPPELS DIVERS

- *L'édition des clôtures est soumise à déclaration préalable.*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir.*
- *La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.*
- *Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement sont soumis déclaration préalable.*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.*



I. Affectations des sols et destination des constructions

A1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		A
Habitat	<i>Logement</i>	●
	<i>Hébergement</i>	✓
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	●
	<i>Restauration</i>	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Commerce de gros</i>	✗
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</i>	✓
Exploitation agricole et forestière	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	✓
	<i>Cinéma</i>	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✗
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Établissements d'enseignement</i>	✗
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	✗
	<i>Équipements sportifs</i>	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✓
	<i>Industrie</i>	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	✗
	<i>Bureau</i>	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✗



Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations de méthanisation.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

En revanche, les piscines sont autorisées en zone agricole.

A2. Les autorisations sous conditions particulières

SONT AUTORISÉS SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sont autorisées les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou nécessaires et liés à l'activité agricole.

Cela comprend notamment :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que leur extension, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions relatives au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).
- Les centres équestres.
- Les chenils et abris pour animaux.
- Les constructions à usage d'accueil touristique ou pédagogique lorsqu'elles sont réalisées par l'exploitant agricole, directement liées et proportionnées à l'activité agricole, et qu'elles ne compromettent pas la vocation agricole du site.

Toute construction de ce type devra faire l'objet d'un dossier soumis à l'avis de la CDPENAF.

- Les extensions des constructions existantes isolées à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLUi. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) ne peuvent excéder 50 % d'augmentation de la surface de plancher.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
- La continuité des cheminements piétonniers figurant au document graphique devra être préservée.
- Les locaux d'hébergement touristique et activités de loisirs, type centre équestre.

-Les constructions à l'identique en cas de sinistre.

-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport d'électricité, sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

-Les constructions identifiées au plan de zonage, pouvant faire l'objet d'un changement de destination (logement et équipement public communal), devront faire l'objet d'un passage en CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) pour un avis conforme. La nouvelle destination devra veiller à ne pas compromettre l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles à proximité,



ni les circulations agricoles (animaux ; engins).

- Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151.13 du CU :

Art. L151-13 du CU

« *Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Plus précisément, des STECAL dédiés à l'hébergement touristique peuvent être réalisés dans le cadre de la diversification de l'activité d'exploitation agricole et de l'augmentation des revenus. Dans ce cas, les possibilités de constructions de bâtiments rattachés à ces destinations seront conditionnées à la réalisation de projets en lien avec l'activité agricole principale. Ils ne devront compromettre ni l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles voisines, ni les circulations agricoles.

Selon l'article L. 541-32 du code de l'environnement « l'enfouissement et le dépôt de déchets sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme matières fertilisantes ou supports de culture ». La réalisation de l'aménagement doit donc être motivée par une recherche d'amélioration du potentiel agronomique.

De plus, il est rappelé ici que l'article R111-14 du code de l'urbanisme précise que « en dehors des parties urbanisées des communes, le projet [d'aménagement] peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

[...]

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques. »



A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.



II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

A4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé pour les bâtiments techniques, liés à l'exploitation agricole.

L'emprise au sol des constructions d'habitation (y compris annexes), nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole, ne peut excéder 150 m².

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 15 m au faîte, cheminée et superstructure non comprises.

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder 9 mètres mesurée au faîte.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Exceptions :

- Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Règles générales :

Toute construction sera implantée à au moins 12 mètres de l'axe des voies.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait avec un minimum de 1 m , sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.



■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Règles générales :

Les constructions seront implantées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les bâtiments annexes qui pourront être implantés en limite séparative.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

A5. Insertion architecturale et environnementale des constructions

5.1 GENERALITES

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte:

- au caractère des lieux avoisinants.
- aux sites et paysages naturels.

5.2 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.

Les constructions à usage agricole privilégieront les teintes sombres et mates pour les façades et couvertures, tout en assurant une cohérence avec le paysage environnant. Les bâtiments à destination d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage, dont la teinte, neutre ou sombre, devra permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et à l'environnement du site.

Les éléments identifiés aux documents graphiques au titre du L151.11 du CU sont soumis à des conditions d'aménagement, de reconversion de transformation compatibles avec une conservation de la surface construite globale et un respect global de son aspect extérieur d'origine.

5.3 CLOTURES

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales constituées de piquets bois ou grillages discrets doublées de haies seront préconisées.



Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune (conformément aux dispositions du DOO du SCoT).

5.4 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

A6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le remplacement ou le déplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences formant un écran opaque atténuant leur impact dans l'environnement naturel.

A7. Stationnements

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.

III. Desserte, équipements et réseaux

A8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Les accès privés sur les routes départementales sont interdits.



Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Desserte et voirie :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, avec un minimum de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du règlement).

A9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau public. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Lorsque le réseau public existe, toute construction doit se raccorder au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.
- Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation.
- Le rejet des eaux usées pourrait être autorisé dans les fossés après traitement, c'est actuellement le cas pour les "SPANC".

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis.
- En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement



des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

Eaux résiduelles agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejets dans le réseau public.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables aux réseaux de communication électroniques dès leur réalisation.



Titre VI. Dispositions applicables aux zones naturelles



Zone N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l’existence d’une exploitation forestière, soit de leur caractère d’espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d’intérêt collectif y sont autorisées.

Elle comprend un sous-secteur NL, qui autorise des équipements de loisirs et de tourisme.

Un sous-secteur NLV identifie le secteur à projet d’hébergement touristique des Veillas sur la commune de Dhuizon.

Par ailleurs, on dénombre 6 STECAL, ayant chacun son règlement et indicé de (a) à (f) :

NL(a) : DHUIZON – Aménagement d’hébergements touristiques et d’une ferme pédagogique Les Hauts de Rotte

NL(b) : LA FERTE B. - Crédit de quelques hébergements touristiques à La Ferme des Îles

NL(c) : MILLANCAY – Aménagement d’un centre d’équithérapie – Les petites Tuileries

NL(d) : VERNOU EN SOLOGNE – Domaine del Prado - Projet d’hébergements touristiques

NL(e) : VILLENY - Projets de rénovation (chambres d’hôtes) et de construction d’une salle à vocation artistique

NL(f) : VILLENY - Projets de structure pour événements – Château de la Giraudière



I. Affectations des sols et destination des constructions

N1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		N	NL
Habitat	<i>Logement</i>	✗	✗
	<i>Hébergement</i>	✗	✓
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	✗	✗
	<i>Restauration</i>	✗	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Commerce de gros</i>	✗	✗
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	✗	✗
Exploitation agricole et forestière	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	✗	●
	<i>Cinéma</i>	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	✗	✗
	<i>Locaux techniques et indust. des administ. publiques et assimilés</i>	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Établissements d'enseignement</i>	✗	✗
	<i>Établissements de santé et d'action sociale</i>	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	✗	✗
	<i>Équipements sportifs</i>	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Autres équipements recevant du public</i>	✗	●
	<i>Exploitation agricole</i>	✓	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Exploitation forestière</i>	✓	✗
	<i>Industrie</i>	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Entrepôt</i>	✗	✗
	<i>Bureau</i>	✗	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	✗	✗



Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

Sont autorisées :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole, nécessaires et liées à l'activité agricole, sont autorisées en zone N, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
- Les piscines sont autorisées en zone naturelle.

N2. Les autorisations sous conditions particulières

SONT AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

En zone N :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés dans le respect des dispositions générales du présent règlement.
- L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation et leurs annexes existantes à la date d'approbation de la présente élaboration du PLUi et régulièrement édifiées. Les surfaces créées seront limitées à 30% de la surface de plancher existante des constructions à la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti : leur installation ne devra pas être visible depuis l'espace public ou les limites séparatives à l'exception des panneaux photovoltaïques en toiture, et qu'elle ne doit produire aucune nuisance sonore, visuelle ou olfactive.
- La construction de cabanes de jardin de moins de 9 m² ou de carports permettant le stationnement de deux véhicules sur un sol non artificialisé.

La zone N est concernée par une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le décret n°2024-295 du 29 mars 2024 a ouvert les exemptions à la déclaration des coupes et abattages d'arbres applicable en Espace Boisé Classé, aux espaces boisés concernés par l'application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Parmi ces exemptions, figurent les coupes prévues dans l'arrêté préfectoral n°2013220-0005 du 8 août 2013.



En zone NL :

Il s'agit d'un sous-zonage de la zone N, qui autorise des équipements de loisirs et de tourisme.

Un sous-secteur NLV identifie le secteur à projet d'hébergement touristique des Veillas sur la commune de Dhuizon.

En NLV, sont autorisées :

- .les constructions d'habitat de loisirs et d'hébergement touristique dans la limite de 30 hébergements ;
- .les constructions et équipements sportifs ainsi que les locaux d'accueil, techniques et de restauration ;
- .les excavations et les terrassements liés à la réalisation des constructions précitées ;
- .les aires de stationnement liées au projet ;
- .les constructions à usage d'habitation si elles sont exclusivement destinées à l'habitat de loisirs, au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités admises sur le même terrain.

Par ailleurs, les zones NL indiquées, sous-secteurs de la zone NL, identifient des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151.13 du CU :

Art. L151-13 du CU : « *Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

On dénombre 6 STECAL, ayant chacun son règlement et indicé de (a) à (f) :

NL(a) : DHUIZON – Aménagement d'hébergements touristiques et d'une ferme pédagogique Les Hauts de Rotte

NL(b) : LA FERTE B. - Création de quelques hébergements touristiques à La Ferme des Îles

NL(c) : MILLANCAY – Aménagement d'un centre d'équithérapie – Les petites Tuilleries

NL(d) : VERNOU EN SOLOGNE – Domaine del Prado - Projet d'hébergements touristiques

NL(e) : VILLENY - Projets de rénovation (chambres d'hôtes) et de construction d'une salle à vocation artistique

NL(f) : VILLENY - Projets de structure pour événements – Château de la Giraudière



Sont autorisés en NL et en NL indicée :

Les constructions relatives au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).

Les installations et constructions légères de sports de plein air et les équipements strictement nécessaires à leur fonctionnement.

Les centres équestres et hébergements associés.

Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle dans le temps et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages ;

Les installations et constructions légères orientées vers la découverte des espaces naturels sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle dans le temps et que leur localisation soit compatible et respectueuse de l'écosystème, des paysages et de la zone humide.

N3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques architecturales, paysagères et environnementales

N4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

En zone N : sans objet

En zone NLV, l'emprise au sol est limitée à 10 % de la surface de la totalité de la zone.

En zone NL(a) : L'emprise maximale des constructions autorisées ne peut excéder 640m² sur une emprise de 32 000 m², soit 2% de l'emprise foncière.

En zone NL(b) : L'emprise maximale des constructions autorisées ne peut excéder 2 800m² sur une emprise de 28 000 m², soit 10% de l'emprise foncière.

En zone NL(c) : L'emprise maximale des constructions autorisées ne peut excéder 560m² sur une emprise de 14 000 m², soit 4% de l'emprise foncière.

En zone NL(d) : L'emprise maximale des constructions autorisées ne peut excéder 600m² sur une emprise de 12 000 m², soit 5% de l'emprise foncière.



En zone NL(e) : L'emprise maximale des constructions autorisées ne peut excéder 350m².

En zone NL(f) : L'emprise maximale des constructions autorisées ne peut excéder 400m² sur une emprise de 1 000 m².

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

En zone N : sans objet

En zone NLV, les faitages des constructions d'habitat de loisirs et d'hébergement touristique, de type cabane, ne devront pas se trouver à plus de 12 mètres du sol naturel. Pour les constructions au sol, leur hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 6 mètres.

En zone NL(a) : 5 mètres.

En zone NL(b) : 7 mètres, sauf pour le manège couvert dont la hauteur maximale sera à 12 mètres.

En zone NL(c) : 7 mètres.

En zone NL(d) : 7 mètres.

En zone NL(e) : 5 mètres.

En zone NL(f) : 5 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En NL : Les constructions seront implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies.

En NLV, les constructions doivent être implantées avec un recul de :

- 30 mètres minimum de l'axe de la route départementale ;
- 5 mètres minimum des routes communales.

Les règles ci-avant édictées peuvent ne pas être appliquées en cas de restauration, agrandissement de bâtiments existants, la distance entre les nouveaux bâtiments et l'alignement ne sera pas, toutefois inférieure à la distance déjà existante.

■ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

En NL : Les constructions seront implantées à au moins 10 m des limites séparatives.

En NLV, les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les règles ci-avant édictées peuvent ne pas être appliquées en cas de restauration, agrandissement de bâtiments existants, la distance entre les nouveaux bâtiments et l'alignement ne sera pas, toutefois inférieure à la distance déjà existante.

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



N5. Insertion architecturale et environnementale des constructions

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives remarquables.

L'implantation de bâtiments doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

Les terrains non bâties doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Dans toutes les zones, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au paysage et à l'environnement naturel et écologique du site, d'une bonne intégration au bâti (si nécessaire), que leur installation ne soit pas visible depuis l'espace public ou les limites séparatives à l'exception des panneaux photovoltaïques en toiture, et qu'elle ne doit produire aucune nuisance sonore, visuelle ou olfactive.

N6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.



Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.

Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

En zone NLV, les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. Tout projet soumis à la Directive Européenne Natura 2000 devra respecter les préconisations émises dans la notice d'incidence. Les plantations devront être conservées ou remplacées en nombre.

N7. Stationnements

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.

III. Desserte, équipements et réseaux

N8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; directement, ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

La commune ne sera pas tenue à la réalisation des voies de desserte des propriétés.

Par ailleurs, une bonne desserte forestière doit être pensée afin de permettre le défruchement d'une part, et la défense contre l'incendie d'autre part.



N9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur, sur autorisation donnée par le Maire. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès des services compétents et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau si celui-ci est réalisé.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement et déterminé en fonction de la nature des sols.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales, après dépollution si nécessaire, seront gérées à la parcelle.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES...)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux câblés doivent être enterrés.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.



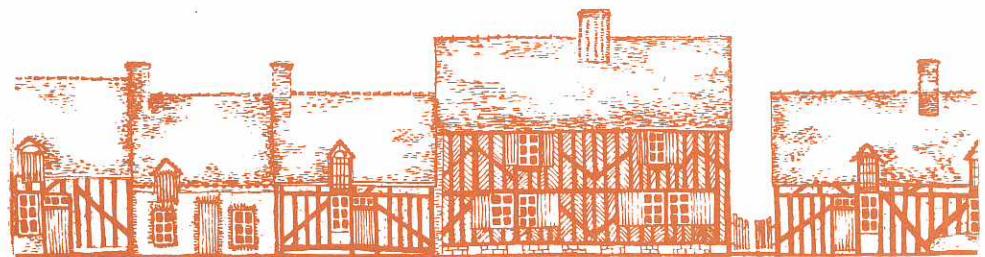
Titre VII. Annexes

RÉGION CENTRE

CENTRE RÉGIONAL DE
DOCUMENTATION PÉDAGOGIQUE
DE L'ACADEMIE D'ORLÉANS-TOURS

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ÉQUIPEMENT
DÉLÉGATION RÉGIONALE A L'ARCHITECTURE
ET A L'ENVIRONNEMENT

SEPRA, 5 rue du Pont-de-Lodi 75006 PARIS



HABITAT RURAL DE LA RÉGION CENTRE

LA SOLOGNE

CENTRE NATIONAL
DE DOCUMENTATION PÉDAGOGIQUE

CENTRE RÉGIONAL
DE DOCUMENTATION PÉDAGOGIQUE
DE L'ACADEMIE D'ORLÉANS-TOURS

C
7.6
DE

C N D P
C R D P de
l'Académie d'Orléans-Tours

L'intégration des bourgs traditionnels à la forêt, c'est-à-dire, leur excellente insertion au cadre naturel, pourrait être facilement utilisée dans le cas des constructions actuelles et des lotissements. En effet, puisque les bois masquent tout ou partie des villages, les extensions urbaines pourraient s'effectuer dans les secteurs latéraux cachés par des écrans boisés. Ceci permettrait, au cas où les terrains situés dans les angles morts seraient constructibles, de préserver les entrées des villages des constructions nouvelles, qui risquent toujours de dénaturer l'harmonie de l'ensemble.

3° - L'habitat

3.1 - La cellule de base de l'habitat solognot

Sur tout le territoire de la Sologne, un élément semble devoir être considéré comme cellule de base des diverses constructions à usage d'habitation. C'est une maison élémentaire que l'on rencontre soit isolée, soit juxtaposée à une maison identique ou à d'autres bâtiments.

Sous une forme plus importante, on la rencontre composée avec d'autres bâtiments autour d'une cour. Elle peut aussi être surmontée d'un étage mais ceci presque exclusivement dans les parties à caractère urbain des bourgs.

Cette cellule correspond à la maison. Elle comprend essentiellement une pièce s'ouvrant par une porte et une fenêtre sur la rue en ville, sur le chemin ou sur la cour dans les fermes. Cette pièce était à la fois chambre et séjour. Elle comportait la cheminée avec au fond le four, le lit et la table. Basse de plafond, elle est surmontée d'un grenier qui s'ouvre par une lucarne généralement superposée à la fenêtre du rez-de-chaussée. Cette pièce est généralement accompagnée d'une réserve.

Extérieurement, cette cellule se présente comme un élément assez petit. Le faîteage semble être couramment à 6 m environ du sol. La hauteur de la toiture est sensiblement égale à celle de la façade mais on rencontre aussi des toits plus hauts ou plus bas. Des façades ont ainsi à peine plus de deux mètres de haut (Ligny-le-Ribault). La façade de cette maison comporte plusieurs ouvertures : au rez-de-chaussée, une porte et une fenêtre et au-dessus, au niveau du grenier, une lucarne.

La toiture, est à deux pans et s'arrête au ras des pignons. Les murs gouttereaux étant surelevés, la lucarne dont le seuil est au-dessous du niveau de la sablière, coupe de pan de façade de la toiture. La toiture est dominée par une cheminée en brique, placée sur un des côtés du faîteage, au nu d'un des pignons. L'angle au sommet de cette toiture est d'environ 90°.

Cette maison sous sa forme élémentaire correspondait à la locature, à l'habitation des ouvriers agricoles.

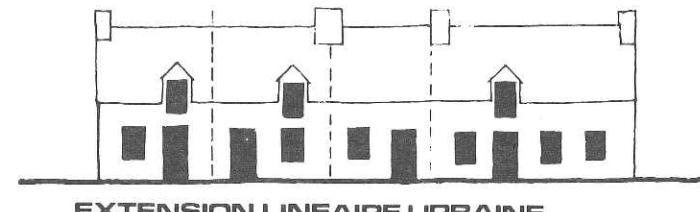
LA MAISON LES EXTENSIONS



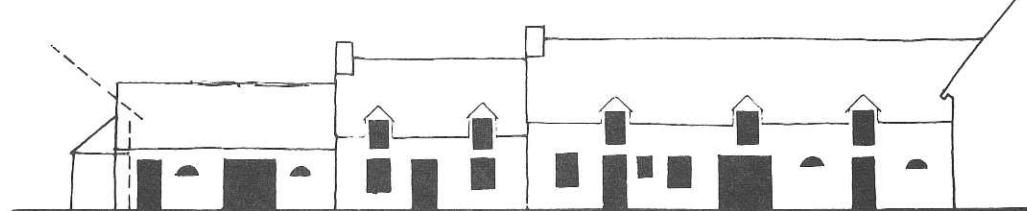
LA CELLULE DE BASE



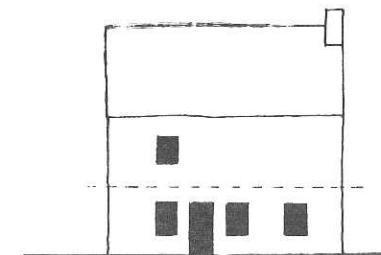
CELLULE AGRANDIE



EXTENSION LINÉAIRE URBAINE



EXTENSION LINÉAIRE RURALE + BÂTIMENTS PERPENDICULAIRE
NON LIÉS



EXTENSION EN HAUTEUR MAISON URBAINE

3.2 - Les différentes extensions et compositions du type de base

3.2.1 - Extension linéaire et composition

Le type de base peut être plus développé, il comporte alors en façade une deuxième fenêtre qui correspond, selon le cas, à une pièce de séjour plus grande que précédemment, ou à une deuxième pièce. Plus importante encore, la cellule de base peut comporter une petite entrée pour distribuer la pièce de séjour, la ou les chambres, une réserve.

Le type de base est souvent juxtaposé à un élément identique ou presque semblable, des différences apparaissant seulement dans le traitement des façades, des encadrements, ou par un décalage au niveau des toitures ou un retrait par rapport à l'alignement. On rencontre ainsi des groupements de deux ou trois maisons semblables, dans la plupart des bourgs (dans leur périphérie essentiellement). Ces alignements sont parfois très importants, par exemple à Aubigny sur-Nère (maisons d'ouvriers agricoles du XIXe). Ces maisons comportent toujours le jardin qui les accompagnait.

Il faut aussi noter un autre type d'extension linéaire assez semblable, que l'on rencontre dans les fermes plus importantes. La maison d'origine y était agrandie d'un élément, à peu près semblable, qui servait au logement des domestiques.

Aux extrémités de ces bâtiments, des annexes modifient la ligne générale. Ce sont essentiellement les buttes des fours (lorsqu'elles subsistent) et parfois les appentis. On rencontre aussi sur la façade de maisons anciennes une excroissance : la bassie. De faibles dimensions, couverte en appentis, elle abritait l'évier ainsi que des rayonnages pour ranger la vaisselle.

3.2.2 - Extension en hauteur de la cellule

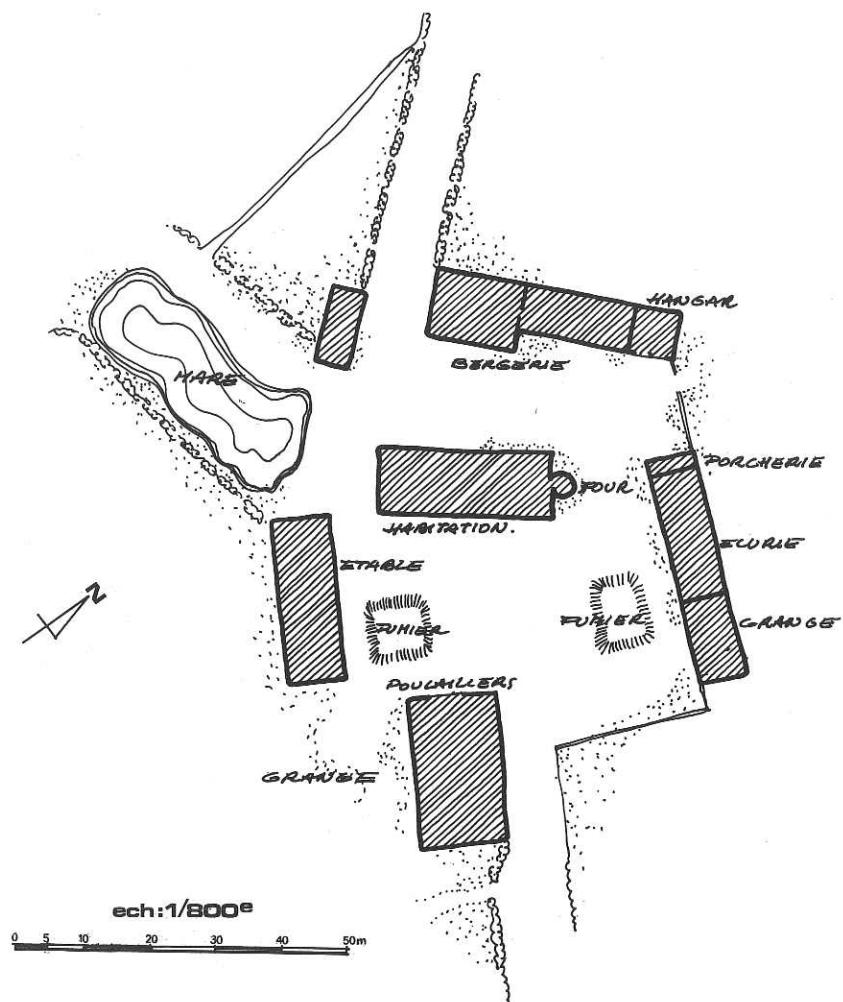
C'est presque uniquement dans les bourgs, que les maisons d'habitation du centre comportent un étage ; les chambres y sont alors reportées. La toiture est toujours à deux pans, avec ou sans lucarne. Cette maison à étage se retrouve aussi en tant que maison de maître, dans les fermes importantes.

3.2.3 - Composition de la cellule avec d'autres bâtiments

La maison décrite ci-dessus se rencontre sous forme de locature et de maison d'ouvrier agricole, et aussi dans des fermes plus importantes dont les bâtiments s'ordonnent autour d'une cour. La particularité de cette disposition est de ne pas fermer (sauf exceptions) les angles des cours, à l'inverse de ce que l'on rencontre dans d'autres régions, telle que la Beauce, où les angles des cours sont systématiquement clos par des bâtiments ou des murs.

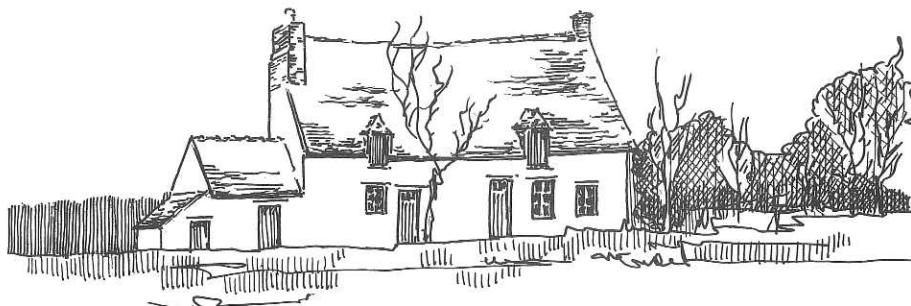
Autour de la maison simple, ou plus importante, s'articulent les bâtiments nécessaires à l'exploitation : grange, remises, écurie, ancienne bergerie, étable, abri pour le bois, porcherie et parfois fournil. On obtient ainsi des bâtiments dont le plan est en L, d'autres en U. Quelques uns sont disposés selon deux rangées parallèles.

GRANDE FERME CERDON (FERME DE CIERGE)



Source: Arts et Traditions populaires

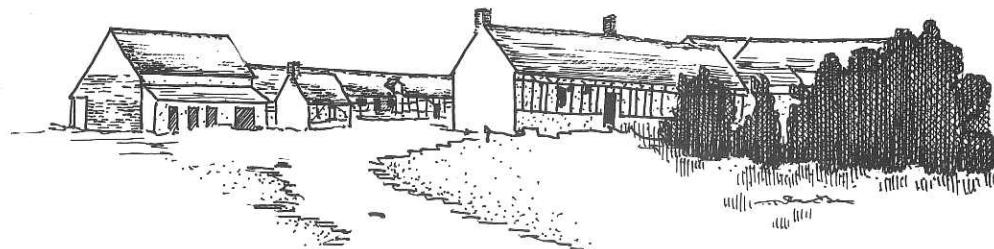
les fermes



VOLUME SIMPLE (COMMUNE DE TIGY)

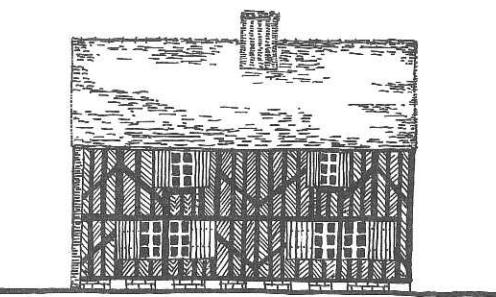


BATIMENTS PARALLELES
(COMMUNE DE VILLENY · BONNEVILLE)

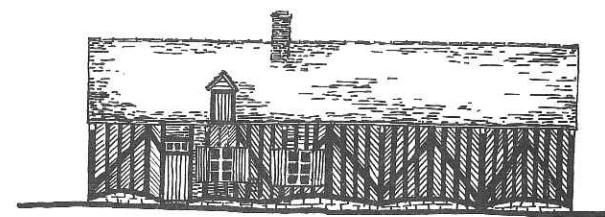


GRANDE FERME
(COMMUNE DE SENNELLY · LA SERDINIÈRE)

PAN DE BOIS

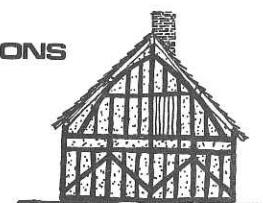


VANNES SUR COSSON
MAISON URBAINE A ETAGE
REmplissage EN BRIQUE



MARCILLY EN GAULT

PIGNONS



VOUZON
REmplissage EN PISÉ

Les bâtiments, selon leur fonction, ont des volumes différents qui se traduisent par des décrochements, aussi bien en plan qu'en toiture. Cependant, quel que soit le volume, les toits restent à deux pentes symétriques, ce qui est une des principales caractéristiques de l'habitat solognot. Des terminaisons en croupe ou en demi-croupe peuvent aussi être rencontrées.

Le volume de la grange est prédominant. Il est remarquable par l'importance de la toiture qui descend parfois assez bas. La grange s'ouvre sur la cour par une entrée charretière, fermée par une porte à deux vantaux, comportant une petite porte quotidienne. Selon l'organisation de cette grange, la ou les portes sont simplement percées dans le mur, le toit étant légèrement surélevé à cet endroit si la hauteur de façade est insuffisante, ou bien l'entrée est traitée en porche qui avance plus ou moins sur la façade (en particulier dans le cas où le toit descend nettement plus bas que le linteau de la porte). Ces porches sont couverts par une toiture à deux pentes, perpendiculaire à celle qui couvre l'ensemble de la grange.

Les autres bâtiments importants sont les étables ou les anciennes bergeries, lorsqu'elles subsistent encore... Parfois assez longs, ces bâtiments s'ouvrent par plusieurs portes sur la cour ; hangars, remises et bâtiments ayant perdu leur fonction initiale s'intercalent entre ces bâtiments.

D'autres constructions sont traitées en appentis : porcherie accolée à un bâtiment ou au pignon de la maison, cul-de-four généralement sur le pignon correspondant au foyer de la maison, souvent complété par une soue à cochons. On rencontre aussi quelques fournis isolés.

La présence de l'eau a permis le forage des nombreux **puits** que l'on rencontre auprès de chaque ferme, grosse ou petite. Certains ont une simple margelle, tandis que d'autres sont couverts par un petit édifice en pierre ou en brique selon sa date de construction. Beaucoup sont en mauvais état (crépis tombés en partie, pierres ou briques de la partie supérieure déchausées).

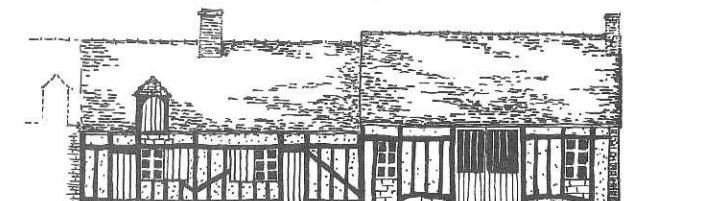
Ces puits subsistent aussi dans les tissus urbains, par exemple puits cylindrique à couverture en calotte hémisphérique au bord d'une place (Argent-sur-Sauldre), puits rond à couverture conique (Sennely), etc... A côté de ces puits construits, qu'ils soient ronds ou carrés, en pierre ou en brique, se rencontrent des puits beaucoup plus simples avec une simple margelle surmontée du treuil.

3.3 – Les éléments constitutifs de l'habitat solognot et leurs matériaux

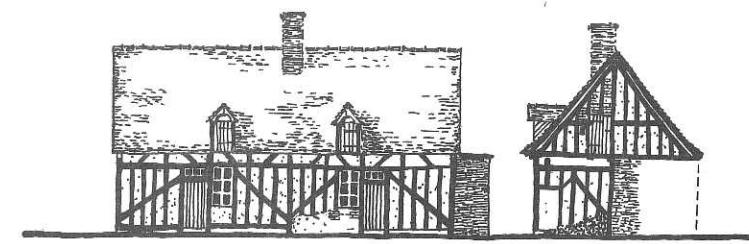
3.3.1 – Le mur

On peut distinguer deux sortes de mur : les uns sont en pans de bois et les autres en brique. Les premiers correspondent aux maisons les plus anciennes, ce principe constructif ayant été utilisé jusqu'au XIXe siècle, où il fut remplacé par le mur en brique.

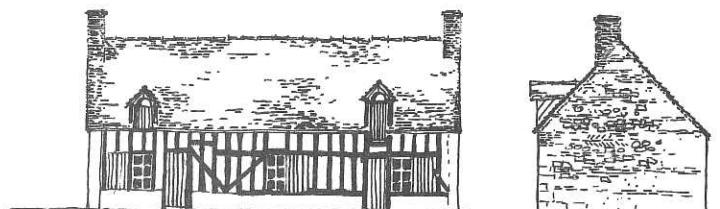
PAN DE BOIS REMPIILLAGE EN PISE



CHAON



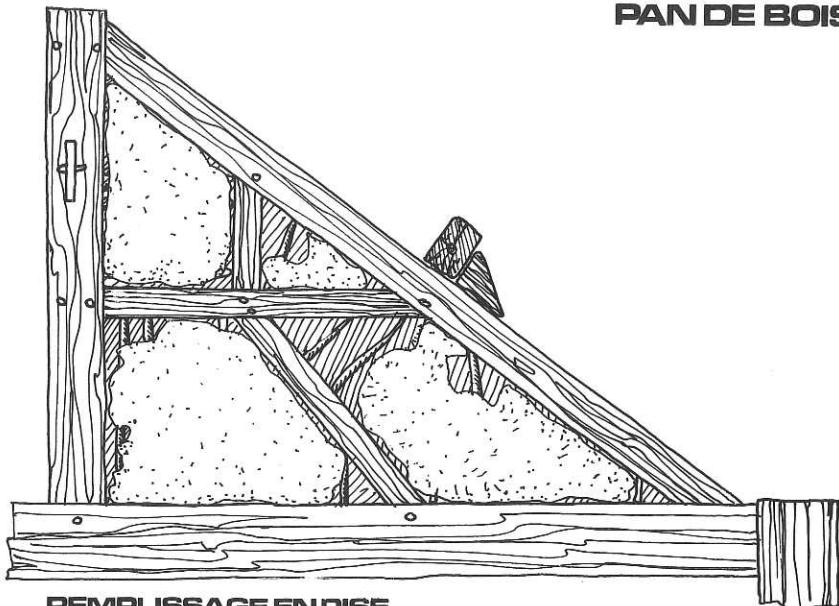
ST VIATRE



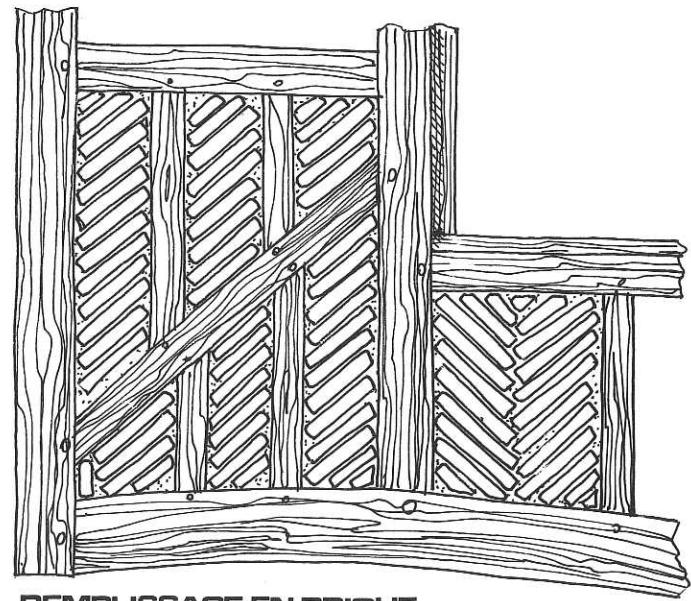
JOUY LE POTIER

PIGNON
PIERRE+BRIQUE

PAN DE BOIS

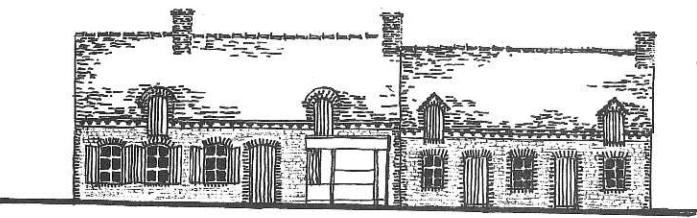


REMPISSAGE EN PISE

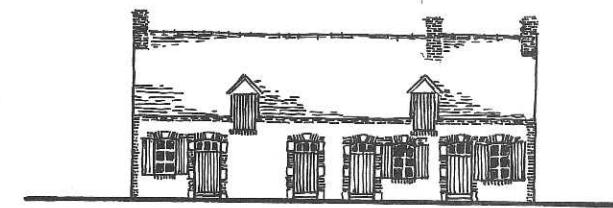


REMPISSAGE EN BRIQUE

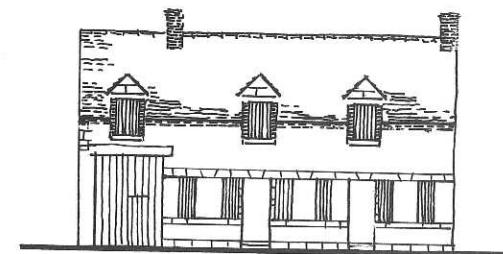
LA BRIQUE ET LA PIERRE



MUR ET ENCADREMENTS DES
OUVERTURES EN BRIQUE



ENCADREMENT EN BRIQUE ET PIERRE



ENCADREMENT EN PIERRE

Les murs en pans de bois se présentent sous la forme d'une ossature en bois et d'un remplissage en pisé ou en brique.

On rencontre plusieurs types de pans de bois. Le plus simple et le plus fréquent est composé comme suit : l'ossature, c'est-à-dire le cadre, comprend deux systèmes : l'un horizontal, l'autre vertical.

Sur le sol ou sur une allège en pierre ou en brique, est posée une sablière basse composée de pièces de bois de forte section. Des bois courbes servent très souvent à cet usage (exemple typique à Marcilly-en-Gault). Aux extrémités de ces pièces sont assemblés à tenons et mortaises des poteaux qui reposent soit sur la sablière, soit directement sur l'allège. Aux sommets de ces poteaux sont fixées des sablières hautes. Les entrails des fermes sont assemblés en tête des poteaux et assurent le contreventement. Lorsque la maison a un étage, la sablière haute porte le plancher de l'étage.

A l'intérieur de ce cadre, le remplissage est assuré par des potelets de section moins forte et par des écharpes transversales, qui assurent le contreventement et sont assemblées sur les poteaux.

A Marcilly-en-Gault une maison montre trois types de poteaux : des poteaux de section moyenne s'intercalant entre les gros poteaux d'ossature et les potelets qui reçoivent les extrémités hautes des écharpes.

Il arrive qu'une sorte de sablière intermédiaire s'intercale au-dessus des baies (à 0,50 m environ de la sablière). Des petits potelets verticaux ou inclinés maintiennent alors l'écartement.

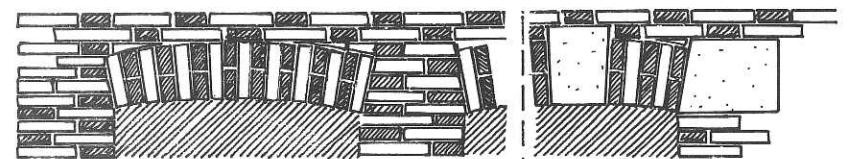
A l'intérieur de ce cadre sont insérés des barres en bois verticales (palisson). Le torchis, mélange d'argile et de paille de seigle haché, remplissait ensuite les vides. Un enduit, voire un simple badigeon à la chaux, terminait le tout.

Un deuxième type, plus simple ou plus modeste, apparaît formé de cadres entre les poteaux et les sablières hautes et basses ; l'espace est divisé par des pièces verticales et à l'intérieur de chaque cadre, une écharpe inclinée relie les pièces hautes et basses. Ces pièces inclinées sont de direction opposées d'une travée à l'autre ou d'une partie à l'autre du mur et assurent le contreventement des cadres.

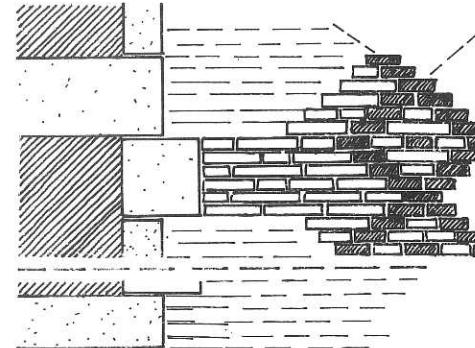
Dans les bourgs, on rencontre aussi un type de cadres réguliers comportant chacun une croix de St André.

Les murs en brique sont plus épais que les murs en pan de bois (22 à 25 cm). Ils sont constitués de briques placées en boutisses ou en panneresses. La variation de ces dispositions est très utilisée pour le décor, ainsi que le jeu des différences de couleurs (briques rouges et briques flammées) traitées essentiellement en damiers et en croisillons. Dans les bourgs, des jeux sont obtenus par l'introduction de briques vernissées.

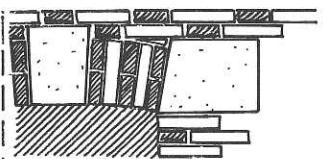
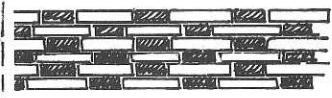
LE MUR EN BRIQUE



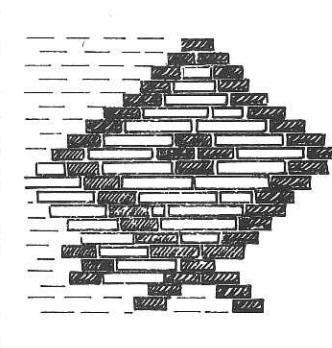
MUR, ENCADREMENT, CORNICHE EN BRIQUE



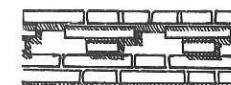
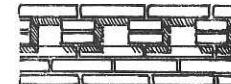
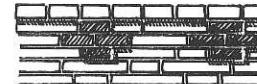
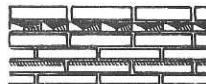
ENCADREMENT EN PIERRE
MUR ET DECOR EN BRIQUE



APPAREILLAGE MIXTE
PIERRE ET BRIQUE



AUTRE SYSTEME DECORATIF



DIFFERENTS TYPES DE CORNICHES

A côté du mur à simple alternance de rangs de boutisses et de rangs de panneresses se rencontrent des appareils plus élaborés :

- appareil croisé ;
- alternance d'assises de boutisses et de panneresses ;
- croisillons en bandes obtenues par décalages d'assises de boutisses et de panneresses alternées.

Les corniches participent aussi à la décoration des façades. On en rencontre une très grande variété : superposition de rangées en encorbellements avec ou sans alternance de couleurs, rangées droites encadrant des rangées en dents de scie dues à la disposition des briques en diagonales, petit ou grand côté étant visibles selon le cas, briques dont l'angle saillant a été arrondi pour former une corniche en quart de rond. D'autres jeux sont obtenus par les différences de couleur et aussi par l'alternance de demi-briques et de panneresses.

D'autres corniches sont animées par des sortes de modillons en forme de croix ou d'autres formes obtenues par la superposition de briques saillantes et selon diverses dispositions.

Ces décorations (relief et couleur) sont aussi reprises dans le couronnement et la souche des cheminées.

Les murs en pierre sont disséminés sur tout le territoire de la Sologne. C'est essentiellement la pierre calcaire, utilisée en petits moellons enduits et, dans la partie Est seulement, le silex.

3.3.2 - Les encadrements des baies

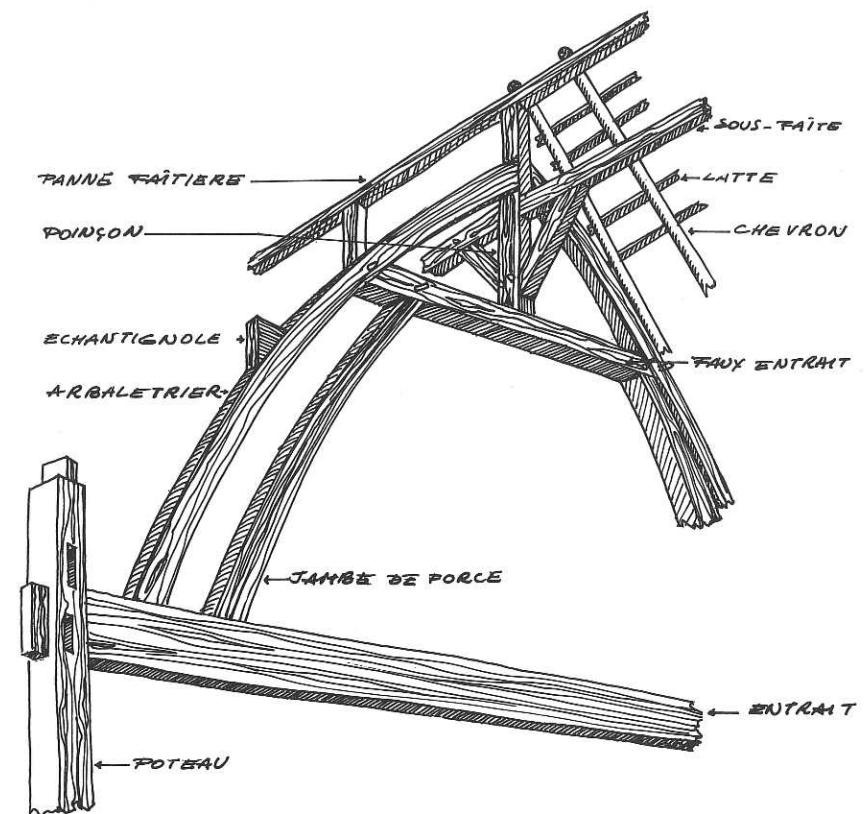
Les encadrements des baies sont exécutés en bois, en brique ou en pierre.

- En bois : ce sont ceux de l'habitat en pan de bois. Portes et fenêtres correspondent à des trous laissés dans l'ossature. Un potelet suffit à redécouper un cadre pour en faire une fenêtre. Une traverse, placée entre deux poteaux, forme le linteau de la porte. Ce principe souple fait que les dimensions de ces ouvertures sont assez variables.

- En brique : c'est un cas très fréquent, quelle que soit la nature de la maçonnerie du mur (brique ou pierre). Dans le système le plus simple, les piedroits continuent l'appareillage des murs. L'appui est constitué de briques posées de champs. Les baies sont alors couvertes en arcs tendus.

Dans le cas de maçonneries de pierres, les piedroits sont traités en harpes. Ces encadrements sont traités en saillie lorsqu'ils s'appliquent à une maçonnerie de nature différente.

LA CHARPENTE



CHARPENTE A ENTRAIT RETROUSSE

Souvent des jeux décoratifs sont obtenus par l'alternance de pierres calcaires et de lits de briques aussi bien pour les piedroits que pour les arcs des fenêtres.

- En pierre : ces encadremens sont exécutés en calcaire, que ce soit dans des maçonneries en moellons de pierre ou en briques.

Les linteaux sont constitués d'une seule pierre ou de trois claveaux traités en arc plat. Les appuis sont monolithes, généralement placés au nu du mur (parfois légèrement saillants). Ils dépassent peu sous les appuis lorsque les piedroits sont en pierre, tandis qu'ils se prolongent au-dessous de piedroits en briques ou en alternance de pierres et de briques.

Ces encadremens en pierre se fondent avec les maçonneries de mêmes matériaux, alors que les encadremens en brique sont accusés et ont un côté décoratif marqué.

3.3.3 - La toiture

Toiture et charpente : d'une façon générale les toitures sont à deux pentes égales ce qui est une des caractéristiques de la maison solognote. Seules des maisons urbaines ont des croupes ainsi que des bâtiments agricoles telles que des granges (parfois des demi-croupes).

Bien que ces toitures aient souvent subi des modifications, il semble que dans le cas de maisons simples (locatures) leur hauteur soit à peu près égale à celle de la façade. Une hauteur nettement supérieure se rencontre aussi, la façade paraissant d'autant plus écrasée.

D'une façon générale, l'angle au sommet de ces toitures est proche de l'angle droit. Des pentes moins fortes se rencontrent aussi (sans doute plus récentes) ainsi que de plus accentuées, témoignant de toitures anciennement couvertes en chaume.

Généralement la charpente possède un faux entrait retroussé, afin de permettre un bon usage du volume du grenier. L'entrait porte des solives du plancher-plafond. Les arbalétriers sont assemblés sur la tête du poinçon, ou se croisent sur la panne faîtière dans le cas de fermes moins évoluées. Des jambes de forces assemblées dans le faux entrait et dans l'entrait doublent les arbalétriers dans leur partie basse.

La toiture est portée de façon classique. Des pannes reposent sur les arbalétriers et portent des chevrons assez rapprochés (une quarantaine de centimètres) sur lesquels sont clouées des lattes en chêne ou en châtaignier refendu. L'entrait, pièce de forte section (une quarantaine de centimètres), porte des solives du plancher-plafond traité de la même façon que les colombages. Tous les assemblages des pièces principales sont réalisés à tenons et mortaises.

La couverture : le plus souvent, la couverture est réalisée en tuile plate à crochet. Les arêtiers étant en tuiles canal sans recouvrement. Un bourrelet de mortier de chaux en assure l'étanchéité.

On rencontre aussi des couvertures en ardoise, surtout dans la périphérie et dans les bourgs. L'usage de ce matériau est plus récent et l'on voit souvent des parties de toitures qui en ont été recouvertes. De grandes fermes sont aussi couvertes de ce matériau. Il faut noter les modifications des couvertures. On rencontre fréquemment dans une même ferme des bâtiments ayant conservé leurs tuiles traditionnelles voire du chaume, d'autres recouverts en tuile mécanique, en ardoise ou en plaques de fibrociment.

Les cheminées sont placées généralement aux extrémités du bâtiment, au nu du pignon, mais on les rencontre aussi au milieu de toitures, leur conduit est dévoyé afin de sortir sur un des côtés du faîtage en évitant la panne faîtière.

Les cheminées sont réalisées soit en anciennes briques locales, plates et minces, soit en briques classiques.

Leur couronnement est réalisé au moyen de trois ou quatre rangs de briques en encorbellement. Souvent des cheminées montrent une réelle recherche de décoration : pilastres, corniches à jeux de briques, jeux de couleurs, etc... (ceci essentiellement dans les cheminées construites depuis le milieu du XIXe siècle).

CONCLUSION

Schématiquement, la maison traditionnelle typique de Sologne peut être caractérisée par :

- un volume relativement bas ;
- une dominante de lignes horizontales dues à la toiture à deux pentes symétriques, à la disposition allongée des constructions (rapport longueur sur hauteur de la façade au moins égal à deux en général) ;
- la lucarne qui coupe toujours nettement le pan de façade de la toiture et qui est alignée sur une des ouvertures du rez-de-chaussée, plus souvent que dans d'autres secteurs ;
- sa cheminée placée au nu d'un des pignons.

Par ses caractères propres, par la disposition et la forme des différents éléments qui la composent, par son insertion dans le cadre naturel, la maison solognote constitue un type marqué de l'habitat de la région Centre.

Cet habitat, qu'il soit en pan de bois, en brique ou en pierre, présente encore des caractères anciens et authentiques, aussi doit-il être protégé. Sa sauvegarde et sa restauration sont particulièrement nécessaires ; sa modification, sa disparition du fait des mutations agricoles sont amorcées depuis très longtemps, son remplacement se fait actuellement trop souvent par des constructions banalisées.

L'habitat en maçonnerie de brique qui est apparemment le plus nombreux, et dont les lignes sont semblables à celles de l'ancien habitat en pan de bois, doit être sauvagardé du fait de la qualité de son architecture.

Ainsi, dans bien des cas, du fait de la prédominance actuelle de ce dernier type de construction, les habitations qui seront implantées en Sologne ne devront pas seulement tenir compte de l'habitat traditionnel en pan de bois, mais aussi de l'habitat en brique ou en pierre auprès duquel elles seront placées.

Les réalisations architecturales d'aujourd'hui pourront tenir compte des éléments caractéristiques de l'habitat solognot énoncés précédemment, et dont les principaux éléments pouvant être repris dans une architecture contemporaine sont : volume relativement bas où dominent les lignes horizontales, des plans à 45° dus aux toitures, la juxtaposition linéaire des différents bâtiments légèrement décalés en hauteur (ceci pouvant être retrouvé pour les garages et pour les constructions groupées). A ces caractéristiques des volumes, il faut ajouter la richesse décorative des murs qui peut être retrouvée par des éléments en bois ou des jeux de volume ou de couleur dans les revêtements en briques, les matériaux contemporains permettant de nombreuses traductions des traitements traditionnels.

Carnet de territoire du Pays Grande Sologne

ÉVOLUTION DES BOURGS AU XIX^E SIÈCLE

(Évolution urbaine et typologies)





XXI^e siècle

© IGN



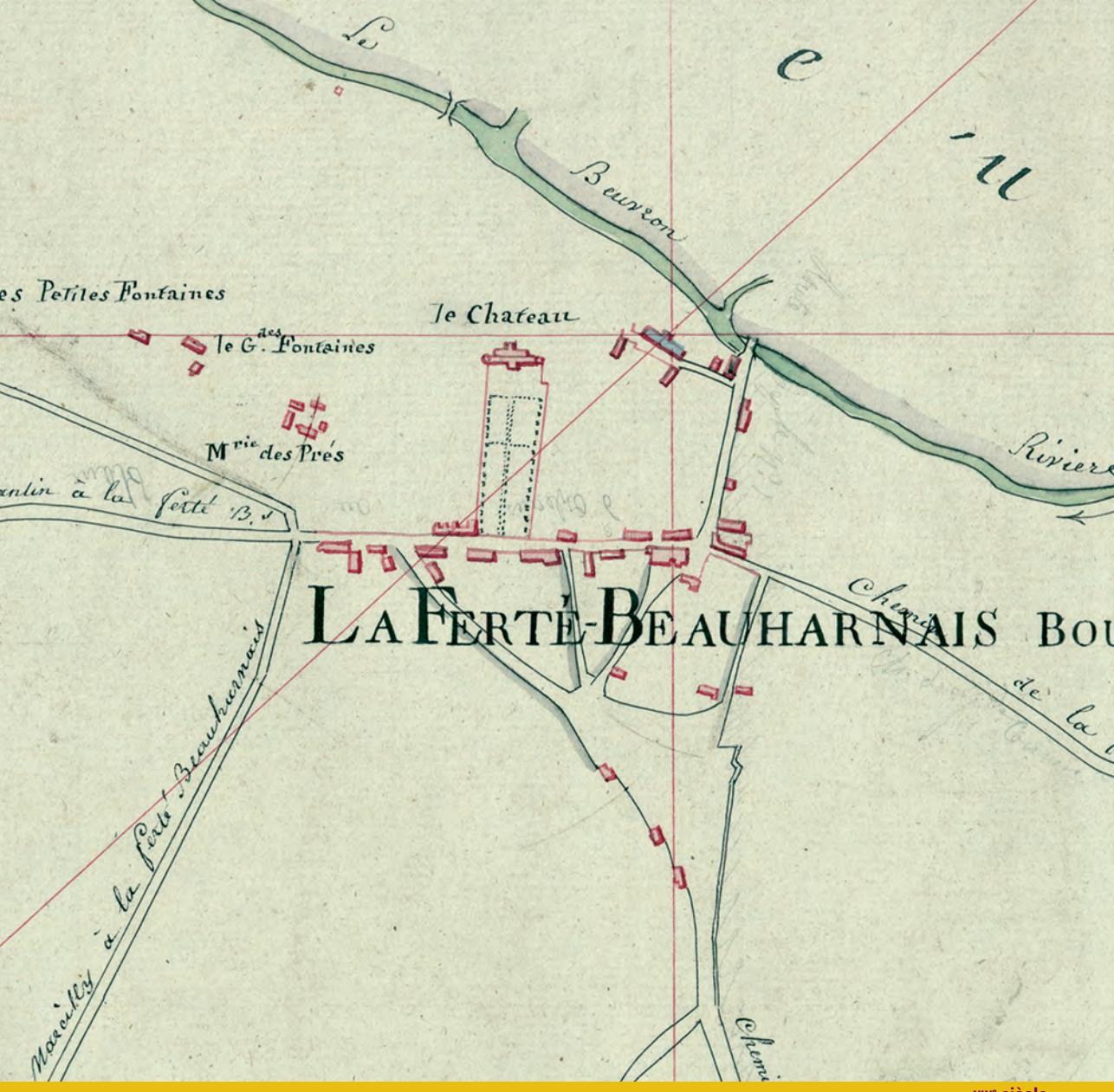
Commune de **Dhuizon**

Surface 4 334 hectares
Population en 1896 1 267 habitants
Population en 1999 1 254 habitants



XX^e siècle

502 — Dhuizon - Rue du Centre



xix^e siècle

Histoire

L'histoire de La-Ferté-Beauharnais commence avec la célèbre famille du même nom et, plus précisément avec François de Beauharnais. C'est en 1764, lorsqu'il est promu marquis et qu'il reçoit les terres de la Ferté-Avrain que François de Beauharnais rebaptise la petite commune. En 1752, il en avait déjà acquis le château médiéval puis, l'avait fait démolir pour construire, sur cet emplacement, l'actuel château.

Le village de la Ferté évolue fortement au cours du XVIII^e siècle et au début du XIX^e siècle. Sur cette dernière période, Eugène de Beauharnais, petit-fils de François, réalise des travaux d'embellissement et de voirie dans le village (création de ponts et de chemins). C'est au cours de cette dernière période que La-Ferté-Beauharnais entame alors une période de croissance fulgurante qui s'estompera durant le règne de Napoléon III, malgré les grands travaux de plantation et d'amélioration des voies lancés par celui-ci. Napoléon III intervient également directement sur la commune en faisant réaliser la mairie

actuelle ainsi que deux écoles (bâtiments en vis-à-vis, à l'entrée sud-ouest du bourg). Toutefois, les flux engendrés par la route reliant Romorantin à la Ferté-Saint-Aubin, via la Ferté-Beauharnais et l'arrivée de grands propriétaires dans la région ne suffiront pas à maintenir l'activité et la population de la commune qui commencera à perdre des habitants dès 1891.



XXI^e siècle

© IGN

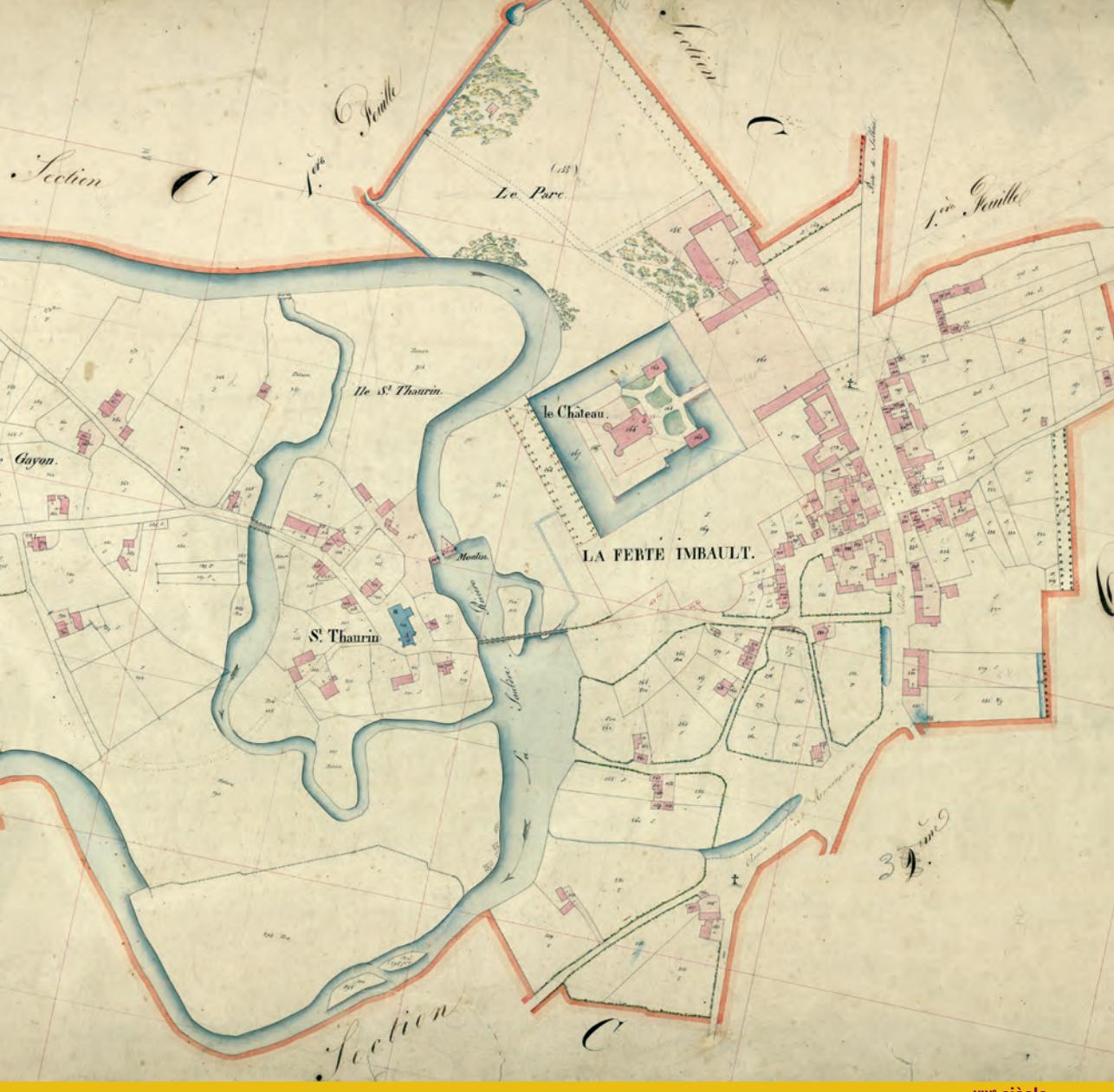


Commune de
**La-Ferté-
Beauharnais**

Surface 242 hectares
Population en 1896 647 habitants
Population en 2006 510 habitants



XX^e siècle



xix^e siècle

Histoire

L'histoire de La Ferté-Imbault repose sur un site : le château et sur une succession de périodes propices et de périodes de destruction. L'origine du village remonterait à l'an 980 lorsque Humbault le Tortu, seigneur de Vierzon, fait ériger une forteresse à l'emplacement d'un ancien « castrum » romain. Pendant trois siècles, une petite ville fortifiée se développe au pied de ce château. Son activité économique est florissante et son artisanat ainsi que ses foires sont renommés. Le nom de la Ferté témoigne d'ailleurs de ce passé puisqu'au Moyen-Âge, le terme « fermeté » désigne les lieux fortifiés. Au xiv^e siècle, la ville et le château, biens de la famille d'Étampes, sont détruits par les assauts des Anglais. La Ferté-Imbault aura du mal à se remettre des dégâts engendrés par la Guerre de Cent Ans. Au début du xvi^e siècle, le château est reconstruit et le village se repeuple. Mais à peine cette période de répit entamée, le château et le village sont de nouveau détruits lors des guerres de religion, en 1562. Au xvii^e siècle, Jacques d'Étampes est nommé Maréchal de

France et la Ferté-Imbault est alors élevée au rang de marquisat. S'ouvre alors une nouvelle époque de prospérité pour la ville qui prend fin à la révolution. À cette époque, la commune perd même son identité administrative puisqu'elle est rattachée à Selles-Saint-Denis. Elle retrouve son autonomie en 1860. Mais, après une forte hausse de la population, entre 1931 et 1946, la commune subit une décroissance démographique au même titre que la plupart des communes de Sologne.



© IGN

XXI^e siècle

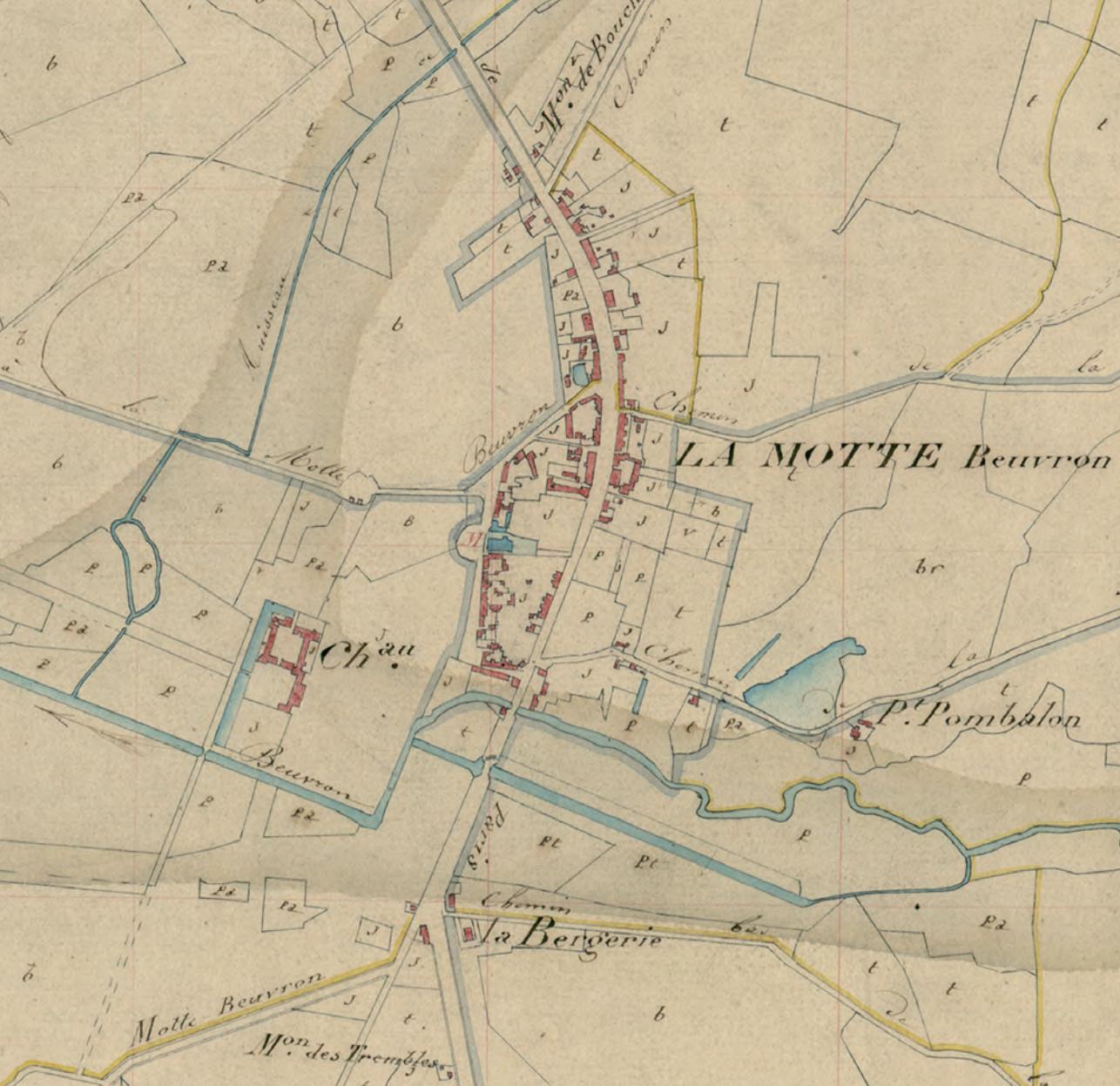


Commune de
**La-Marolle-
en-Sologne**

Surface 2 523 hectares
Population en 1896 478 habitants
Population en 2006 355 habitants



XX^e siècle



xix^e siècle

Histoire

Lamotte-Beuvron a pour origine une motte féodale érigée sur les terres de Vouzon. Jusqu'au XVIII^e siècle, Lamotte n'est qu'un hameau de Vouzon (situé à 5 km). La commune ne devient indépendante qu'en 1792. À cette époque, elle accueille 369 habitants. En 1800, elle devient chef lieu de canton. Mais le véritable essor de Lamotte-Beuvron se fera au XIX^e siècle, avec la création de la route nationale de Paris à Toulouse, la mise en service, en 1847, de la voie ferrée Paris-Orléans-Vierzon et les grands travaux lancés par Napoléon III (dont la création du Canal de la Sauldre reliant Blançafond à Lamotte-Beuvron). Contrairement à la majorité des communes voisines, Lamotte-Beuvron a largement profité des infrastructures qui l'ont reliée aux grandes villes les plus proches et jouit d'une croissance démographique constante depuis le XIX^e siècle. Cette croissance s'est même accentuée à partir des années 1920 grâce au développement des activités artisanales et industrielles puis au développement des activités

touristiques et de loisirs.

Le bourg de Lamotte se compose aujourd'hui de deux parties. La première correspond au vieux bourg qui s'est étendu autour de son noyau (église, hôtel de ville et place correspondant à l'ancien cimetière).

La seconde partie, au sud, nommée « faubourg de la gare », est beaucoup plus récente puisqu'elle s'est développée à partir de la création du chemin de fer. Cette dernière s'étend du canal (à hauteur de la rivière « le Beuvron ») jusqu'à la sortie sud de Lamotte. L'axe routier Vierzon-Orléans (RN 20) est un des éléments structurants de la ville. Véritable colonne vertébrale de Lamotte. Il a catalysé une urbanisation linéaire qui donne une vision de la ville « tout en perspective » très caractéristique.



XXI^e siècle

© IGN



Commune de
Marcilly-en-Gault

Surface 5 031 hectares

Population en 1896 1 004 habitants

Population en 1999 755 habitants

XX^e siècle



Ce

031



xix^e siècle

Histoire

L'origine du nom de Millançay viendrait du terme Gaulois « Medoialum » qui signifie champ ou clairière du milieu. À l'époque Gallo-Romaine, le territoire de Millançay était traversé par deux voies anciennes : l'une reliant Blois à Bourges et l'autre reliant Orléans à Limoges. Le bourg actuel n'a pas toujours été le centre de Millançay. La première place forte se situait près de l'ancienne église (sur le site nommé « le camp romain »). Il s'agissait d'une motte féodale, construite au x^e siècle. Un siècle plus tard, sur ce même site, à la lisière de la forêt de Bruadan, un château fort en pierre fût édifié. Au cours du XIII^e siècle, la présence des comtes de Blois dans leur château de Millançay a été très bénéfique à la commune. En revanche, les XVII^e et XVIII^e siècles ont été bien sombres (famines, épidémies...). En 1789-1800, Millançay comptait seulement 400 habitants malgré la présence de l'axe majeur Paris-Toulouse qui traversait le bourg. Un relais de poste et une auberge importante ont d'ailleurs été créés le long de cet axe, dévié en 1770, suite à

l'écroulement du pont permettant de franchir la Sauldre.

Au XIX^e siècle, Millançay prend un nouvel essor grâce aux initiatives de développement économique de la Sologne initiées par l'État puis, en 1906, avec l'ouverture de la ligne de tramways Neung-Romorantin. La station de tramway, au sud de la Commune, sur la route de Romorantin a fortement participé au dynamisme de celle-ci. Récoltes, bestiaux, briques, tuiles, bois, chaux y transitaient en grande quantité. C'est également, au cours du XIX^e siècle, que le bourg s'est étendu de façon concentrique autour du carrefour où se croisent les routes de Neung à Romorantin et de Selles-Saint-Denis à Vernou (bourg actuel).

La prospérité de la commune s'est maintenue jusqu'au début du XX^e siècle, grâce, notamment, à l'exploitation de la forêt et à la pisciculture.



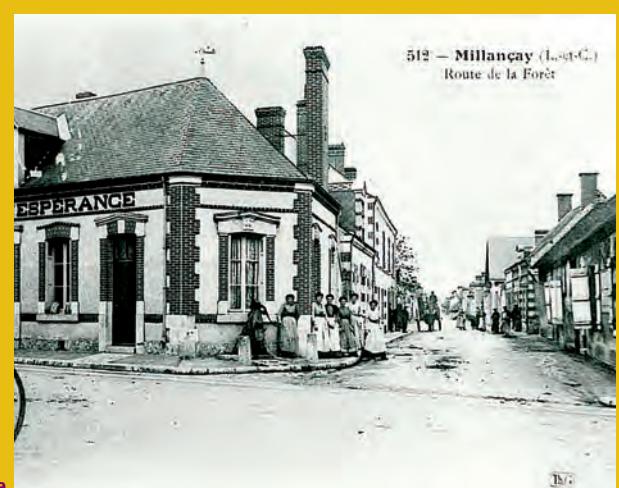
© IGN

XXI^e siècle



Commune de **Millançay**

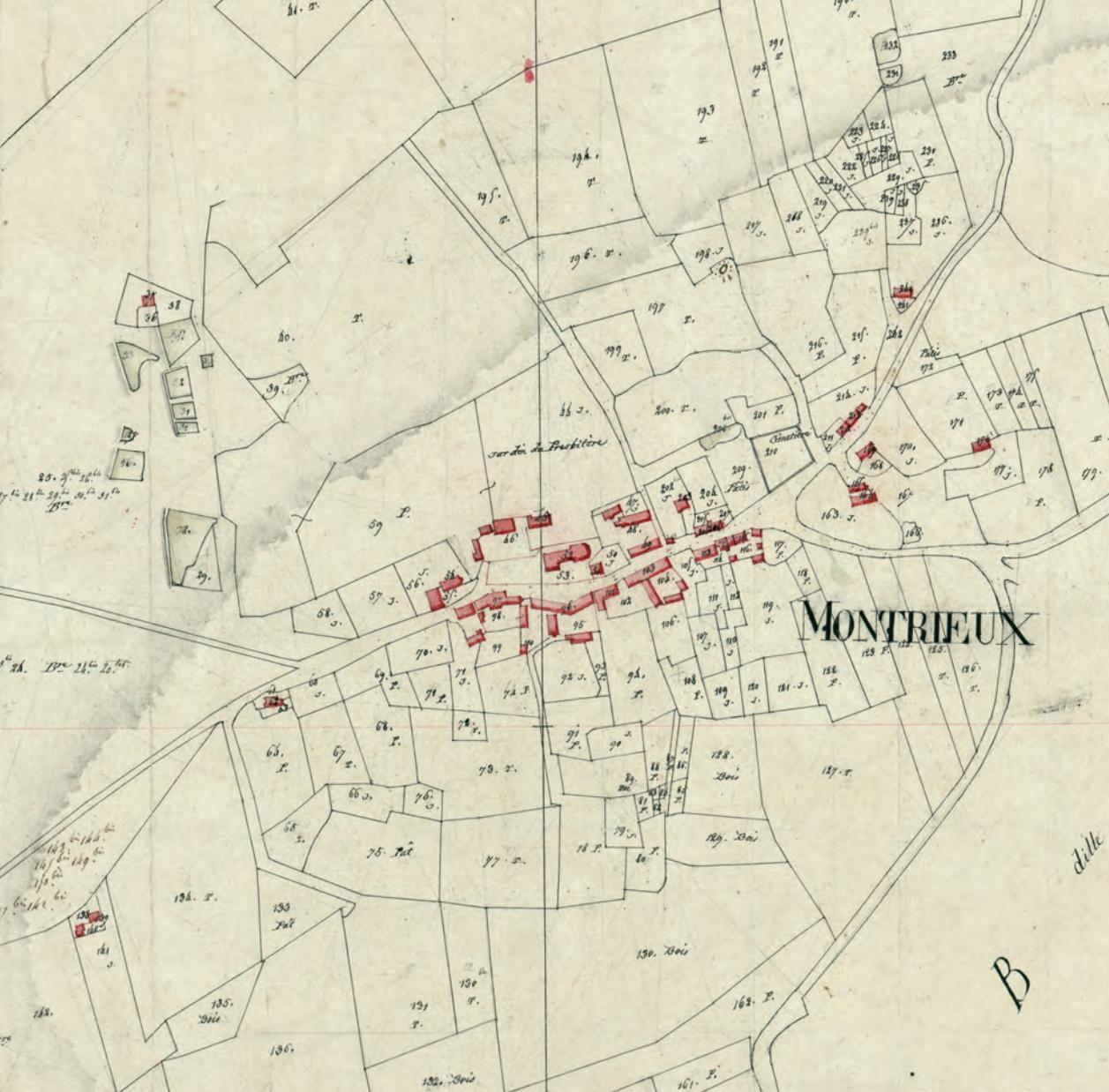
Surface 5 794 hectares
Population en 1896 1 064 habitants
Population en 2006 755 habitants



XX^e siècle

10

033



xix^e siècle

Histoire

Avant de se nommer Montrieux-en-Sologne, le village a pris plusieurs noms. Au Moyen-Âge, on parle de « Mons Revelli ». Au xvi^e siècle, il se nomme « La Motte Montrieux » et au xviii^e siècle, « Montrieux-en-Gault ». Tous ces termes expriment clairement la situation géographique de ce village perché sur une butte. Les noms de nombreux lieux-dits autour du bourg confortent cette situation de « promontoire » (La Motte, La Butte, Petit Beaumont).

L'évolution du village est, quant à elle, peu traitée. On sait néanmoins, qu'une voie ancienne passait à proximité et que la commune a pour particularité de s'être développée à l'écart du château fortifié de Courbanton, déjà mentionné à l'époque Gallo-Romaine devenu « hostel » des seigneurs de Montrieux jusqu'au xvii^e siècle. À cette époque, la révocation de l'Édit de Nantes pousse ses châtelains à fuir, à l'instar de nombreuses autres grandes familles protestantes de la région. À partir de cette date, plus personne ne peut prendre le relais pour entretenir les

nombreux étangs créés au cours des derniers siècles. Ceux-ci, auparavant sources de revenu et de nourriture pour la population, se transforment en marécages insalubres. La commune entame alors une période bien sombre où épidémies et disettes se succèdent et engendrent une mortalité désastreuse.

Une période plus propice s'amorce avec le xix^e s., au cours duquel sont réalisés les grands travaux d'assainissement des terres agricoles, ainsi que la création de la route agricole traversant le village et la rendant plus facilement accessible par les communes voisines. En 1906, la commune gagne une autre liaison grâce à la mise en service de la ligne de tramway Blois - Lamotte-Beuvron. Bien que la commune commence à prendre de l'ampleur avant la création de la route agricole (au début du xix^e siècle), elle ne se développe réellement qu'entre 1872 et 1891.



XXI^e siècle

© IGN



Commune de
**Montrieux-
en-Sologne**

Surface 3 411 hectares
Population en 1896 930 habitants
Population en 1999 524 habitants

— MONTRIEUX (Loir-et-Cher) — Entrée du Bourg



XX^e siècle



xix^e siècle

Histoire

Les origines Neung-sur-Beuvron sont très anciennes puisqu'elles remontent à plus de deux mille ans. Neung est alors une forteresse celte, implantée à la frontière des territoires Bituriges et Carnutes. À l'époque Gallo-Romaine, la forteresse prend le nom de Noviodunum. Après avoir été incendiée en 52 avant Jésus-Christ, lors des conquêtes romaines, la ville fortifiée se reconstruit et prend de l'ampleur, profitant de son implantation favorable (à l'intersection de voies anciennes, entre deux villes importantes que sont Bourges et Orléans). Bien qu'on ne sache que peu de choses sur l'histoire du village entre le Moyen-Âge et le XVIII^e siècle, les cartes établies aux XVII^e et XVIII^e siècles montrent que le bourg se développe dans l'emprise de l'ancienne motte fortifiée, au confluent du Beuvron et de la Tharonne. Au tout début du XVIII^e siècle, le village ne comprend qu'une quinzaine d'habitations. Au cours du siècle suivant, il s'étend considérablement. Les initiatives de l'Etat pour redonner souffle à la Sologne, et notamment les grandes routes

agricoles raccordant Neung aux communes voisines, ne sont sans doute pas étrangères à ce phénomène. La période de grande expansion de la commune, commencée vers 1830, prend fin vers 1906, date à laquelle Neung devient carrefour du réseau de tramways du Loir-et-Cher et non plus simple terminus de la ligne Orléans-Neung. En effet, en 1906, cette première ligne (nord-sud) est prolongée jusqu'à Romorantin et, dans le sens est-ouest. Neung est alors traversée par la ligne Blois-Lamotte. Malgré une perte de population au début du XX^e siècle, suivie d'une stabilisation, le bourg s'est doté, depuis, de nombreuses constructions nouvelles qui s'étendent largement au-delà des anciennes fortifications.



© IGN

XXI^e siècle



Commune de
Neung-sur-Beuvron

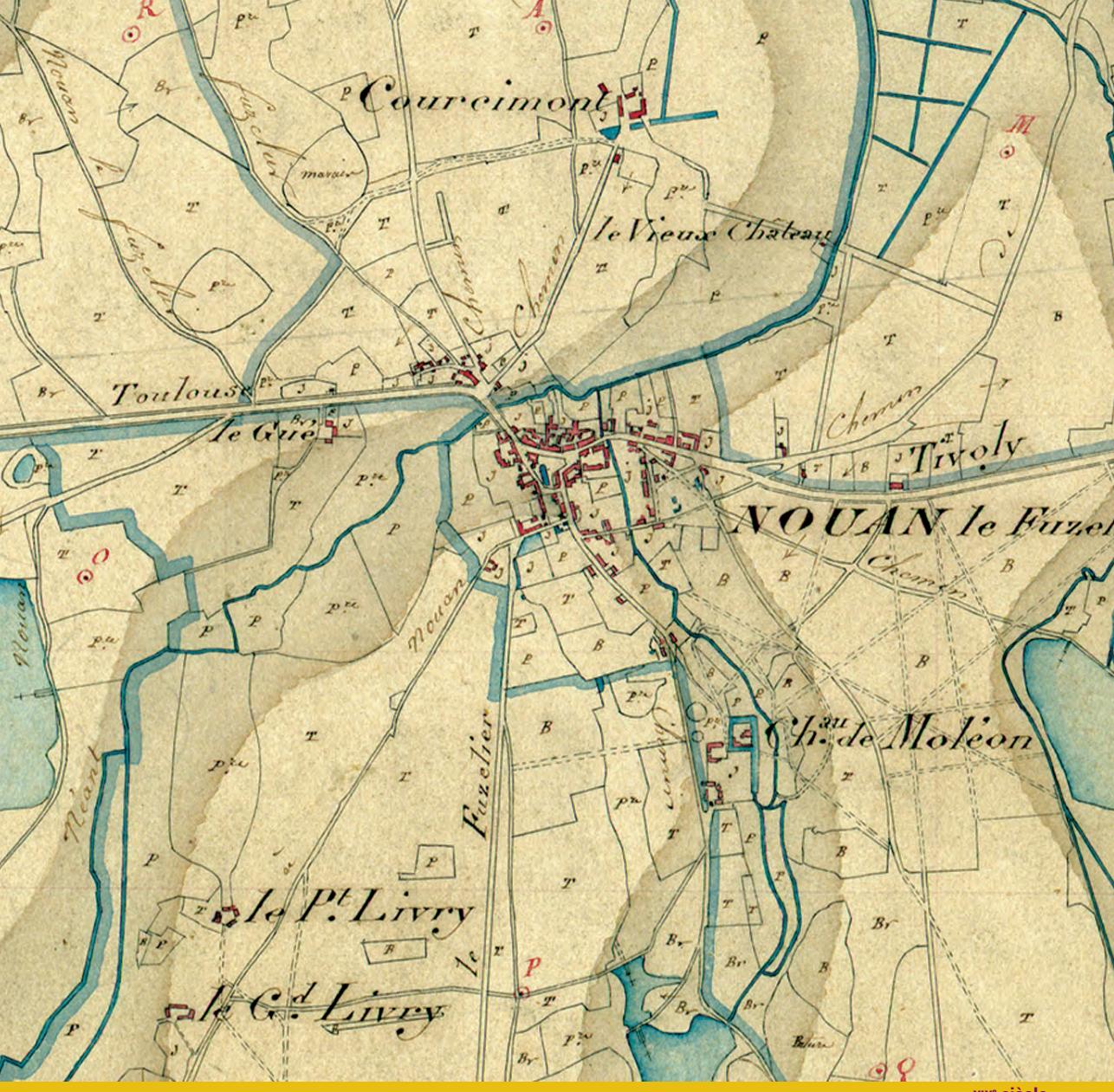
Surface 6 300 hectares

Population en 1896 1 351 habitants

Population en 2006 1 144 habitants



XX^e siècle



xix^e siècle

Histoire

Le nom de Nouan serait issu d'une racine celte qui désignerait une noue ou un marais, ce qui donne une idée de la topographie du site il y a plus de 2 000 ans.

Pendant très longtemps, le village a vécu des ressources de la forêt et de l'agriculture. L'élevage de moutons et le travail de la laine ont pris de l'ampleur avec l'apparition de la route royale reliant Nouan, Lamotte-Beuvron et Salbris au xvii^e siècle. C'est d'ailleurs, sans doute, en référence à la transformation de la laine que l'on doit le suffixe « le Fuzelier » (le fuseau servant à filer la laine afin d'en faire des serges (pièces de laines tissées). La grande période de développement du village débute avec le xix^e siècle (1806) pour finir vers 1911. Entre ces deux dates, le village a gagné plus de mille habitants, soit plus que sa population au début du xix^e siècle.

Il faut dire que la mise en service de la ligne de chemin de fer Vierzon-Orléans, en 1847 (prolongeant la ligne Paris-Orléans ouverte dès 1843) ainsi que l'amélioration de la voie reliant Nouan à Salbris

et Lamotte (deux villes en pleine expansion au xix^e siècle) constituent de sérieux atouts pour la commune. La gare de Nouan fonctionne encore aujourd'hui et, depuis quelques années déjà, la présence de la sortie d'autoroute A71, à Lamotte-Beuvron, ajoute à l'accessibilité de cette petite ville depuis Paris et Orléans. Cette facilité d'accès couplée à la qualité des espaces naturels entourant le bourg de Nouan rendent cette petite ville particulièrement attractive. Ainsi, depuis les années 1960, la commune bénéficie à nouveau d'une forte croissance démographique.

Aujourd'hui, les Nouannais et les Nouannaises sont bien plus nombreux qu'au summum du siècle dernier (2 146 habitants en 1911 contre environ 2 500 en 2006).



XXI^e siècle

© IGN



Commune de
Saint-Viatre

Surface 8 979 hectares

Population en 1896 1 841 habitants

Population en 2006 1 188 habitants



XX^e siècle



xix^e siècle

Histoire

La commune de Salbris se situe à la limite du département du Cher, à environ 20 km au nord de Vierzon.

Son nom serait issu de racines gauloises, époque où elle était une ville frontière entre les pays Biturige et Carnute. Sous l'occupation Romaine, la ville devient une place commerciale relativement importante puis retombe à l'état de hameau qui évolue lentement en bourgade. Au IX^e siècle, le village se cantonnait aux rues rayonnantes autour de l'église.

C'est au XIX^e siècle que Salbris commence à prendre de l'essor grâce au développement de ses réseaux routiers et ferroviaires. L'amélioration, au début du siècle, de la voie impériale Paris-Toulouse (actuelle route nationale 20) et l'ouverture des chemins de fer Orléans-Vierzon (en 1847) puis Le Blanc-Argent (en 1901), attirent des industries : nouvelle source d'économie pour la ville qui, jusque-là, vivait essentiellement d'une agriculture médiocre, d'élevage et de chasse. Cette nouvelle source d'emplois a pour effet de doubler la population

de Salbris entre 1790 à 1896. A cette époque, la ville se développe essentiellement le long des voies existantes, sous la forme de petites habitations au caractère encore très rural.

Mais au début du XX^e siècle, la croissance démographique de la ville prend une telle ampleur qu'il devient indispensable de créer de nouveaux quartiers. Les stratégies d'extension sont limitées car les grandes propriétés sont nombreuses autour du bourg et les terrains communaux relativement restreints. En 1900, le quartier de La Maltournée se crée à la sortie nord de la commune. Il s'agit de la première opération lourde d'urbanisation au nord de la Sauldre, jusque-là coupure physique importante, ayant canalisé le développement du Bourg sur la partie Sud (autour du quartier de l'église). À partir de 1920, la croissance démographique et les enjeux d'extension vont s'accentuer, donnant naissance à d'autres faubourgs.



© IGN

XXI^e siècle



Commune de **Veilleins**

Surface 5 131 hectares

Population en 1896 581 habitants

Population en 2006 141 habitants



XX^e siècle

Orléans édition

-41-

année 1845

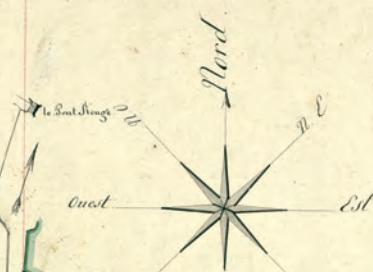
Commune de Vernou-en-Sologne
Section E2
du Bourg en deux feuilles
celle douanière Comprend du n° 501 à 600
communauté le 1^{er} juillet 1829, terminée le 6^{me}
par la loi du 1^{er} juillet 1830

1850

du Bourg

Bourg de Vernou

Nord



231

Feuille

Thillay

Echelle d'un à 1/25000

Section

XIX^e siècle

Histoire

Le bourg de Vernou s'est développé dans l'enceinte d'anciens fossés encadrant un oppidum, au sud du ruisseau La Bonne Heure.

L'implantation du bâti et la trame viaire représentées sur le cadastre napoléonien (en 1829), permettent de retrouver assez facilement la ceinture rectangulaire de cet oppidum retracé par Julien de Saint Venant, à la fin du XIX^e siècle.

Au XV^e siècle, Vernou se trouve sur le chemin secondaire reliant Romorantin à Beaugency. Sans doute cette position est-elle alors favorable au développement de la commune. Mais le XV^e siècle est également une étape déterminante dans l'évolution des paysages et des ressources naturelles de la commune puisqu'à cette seule période, on y aurait creusé 82 étangs, soit environ 1/10^e de la superficie de la commune. Il semblerait également qu'une voie très ancienne passait par le hameau de Villeneuve, situé au Nord-Ouest de la commune. Ce hameau est soustrait de Vernou de 1836 à 1845, date à laquelle, la commune en récupère une partie. Ces deux

événements consécutifs expliquent le seul mouvement majeur animant la courbe démographique de la commune entre la fin XVIII^e et la fin du XIX^e siècle : entre 1836 et 1841, la commune perd environ 70 habitants pour en gagner 130 entre 1841 et 1846. Hormis ces quelques bases, il existe peu de données sur l'évolution du bourg de Vernou baptisé Vernou-en-Sologne en 1914. Les courbes démographiques nous indiquent qu'une progression relativement irrégulière de la population persiste encore entre la moitié du XIX^e siècle et le début du XX^e siècle. Mais, ni le développement des grands domaines de la commune (notamment domaine de La Borde), ni les grands aménagements de voiries (notamment la création de la RD n°13 « Vernou-Romorantin ») au cours du XIX^e siècle ne suffisent à éviter un exode rural qui va s'accroître au cours du XX^e siècle.



XXI^e siècle

© IGN



Commune de
Vernou-en-Sologne

Surface 5 131 hectares

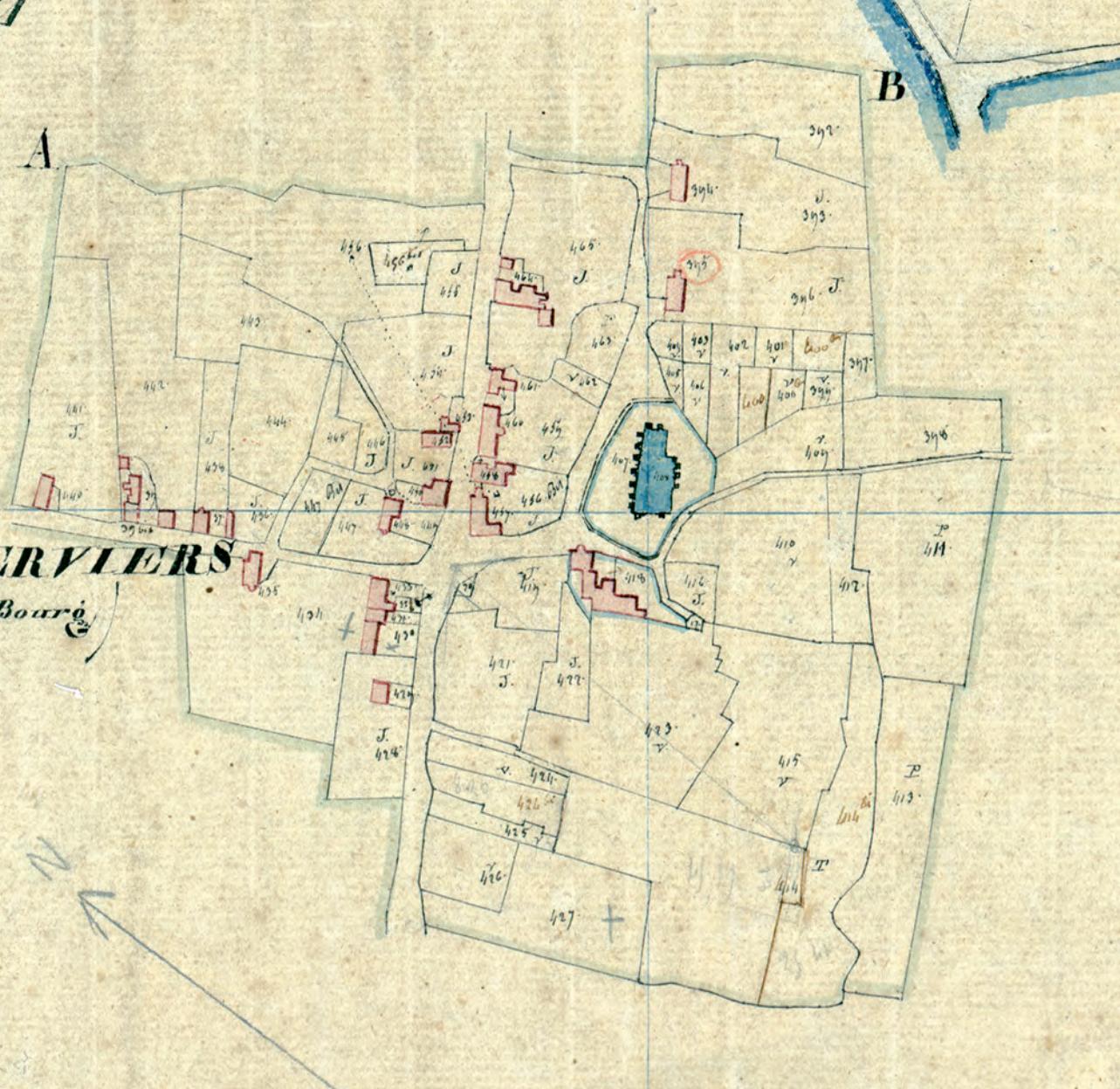
Population en 1896 948 habitants

Population en 2006 572 habitants



XX^e siècle

Orión édition



xix^e siècle

Histoire

L'origine du nom de Villeherviers remonte au Moyen-Âge où le village s'appelait « Vicus Herveus », ce qui signifie villa Hervei (Hervé de Trécy étant alors le Seigneur de ces terres). Le village se construit d'abord le long du grand chemin de Romorantin à Aubigny-sur-Nère (selon une direction est-ouest). Les différents domaines qui l'encadrent limitent ses possibilités d'extension, de même que la présence de la Sauldre qui coupe la commune en deux parties nord-sud. Jusqu'au début du xix^e siècle, la liaison entre les deux rives - c'est-à-dire entre le bourg et la rive gauche au Sud - se fait très difficilement en raison des destructions répétées des ponts en bois sur la Sauldre reliant les deux parties. En 1882, un pont de pierre est construit à l'ouest de l'ancien passage. Il est implanté dans l'axe de la voie reliant le centre bourg à la sortie sud en direction de Theillay. La commune de Villeherviers se dote d'une mairie et d'une école de garçons en 1875. Une école de filles se construit dans le même secteur, en 1890-1891. Ces constructions structurent le centre et

incitent à l'étirement du bourg vers le sud, en retrait de l'axe principal est-ouest. À partir de 1902, l'urbanisation de Villeherviers s'équilibre de façon plus marquée entre les axes nord-sud et est-ouest avec la mise en service du chemin de fer Le Blanc-Argent. Des constructions se greffent de part et d'autre de la rue menant du centre bourg à la gare (rue de la gare), étirant ainsi le bourg vers le nord. Au cours des deux derniers siècles, le village s'est essentiellement développé autour des activités économiques rurales et industrielles : les moulins à blé et à foulon, puis le travail de la laine, notamment avec les usines Normant en activité sur la commune. Villeherviers comptait également un certain nombre de commerçants et d'artisans dont les activités étaient liées à l'agriculture ou au bâtiment. Mais l'activité principale de la commune a toujours été l'agriculture, en témoignent encore les nombreuses fermes réparties sur son territoire.



XXI^e siècle



Commune de **Villeny**

Surface 3 398 hectares
Population en 1896 713 habitants
Population en 2006 337 habitants



XX^e siècle



xix^e siècle

Histoire

Vouzon a pour première particularité d'avoir très longtemps été le pôle essentiel de la seigneurie de Vouzon-Lamotte (Lamotte-Beuvron étant alors un hameau de la commune de Vouzon). La prédominance de Vouzon s'est maintenue pendant des siècles, tant que la voie Orléans-Bourges a constitué un axe commercial majeur. Mais à partir de 1750, la route Orléans-Salbris (via Lamotte-Beuvron) est améliorée, elle devient alors un axe principal, au détriment de la route Orléans-Bourges qui traverse Vouzon selon un axe nord-sud. Si la fréquentation de Vouzon s'en ressent, son activité économique reste florissante. Jusqu'à la moitié du xix^e siècle, la commune possède une industrie textile très importante - depuis le xvii^e siècle, elle constitue le deuxième centre de textile en Sologne, après Romorantin. Il faut dire qu'à cette époque, l'élevage d'ovins y est très développé et la qualité de la laine des moutons solognats très réputée. Les abords du bourg sont alors essentiellement constitués de bocages complétés de landes,

de bosquets et de nombreux étangs. La seconde caractéristique de Vouzon est qu'elle a, pratiquement de tout temps, bénéficié de la protection et de la richesse de grands personnages. Du xiii^e siècle au xviii^e siècle, elle appartient à une noblesse prestigieuse. Au xix^e siècle, elle bénéficie des bonnes grâces de Napoléon III qui achète le domaine de la Grillière, devenant ainsi un des principaux propriétaires. Il y crée une ferme expérimentale : la ferme de Misabran, destinée à promouvoir une agriculture innovante en Sologne. Si l'évolution des grandes voies de circulation a enrayé le développement du village, celui-ci n'a toutefois pas connu autant d'infortunes que ses voisins, plus éloignés d'Orléans. Car, outre la qualité de son environnement naturel et de son patrimoine bâti, c'est aussi et surtout la proximité de cette grande ville qui rend ce petit village de nouveau si attractif.



XXI^e siècle



Commune de **Yvry-le-Marron**

Surface 4 892 hectares

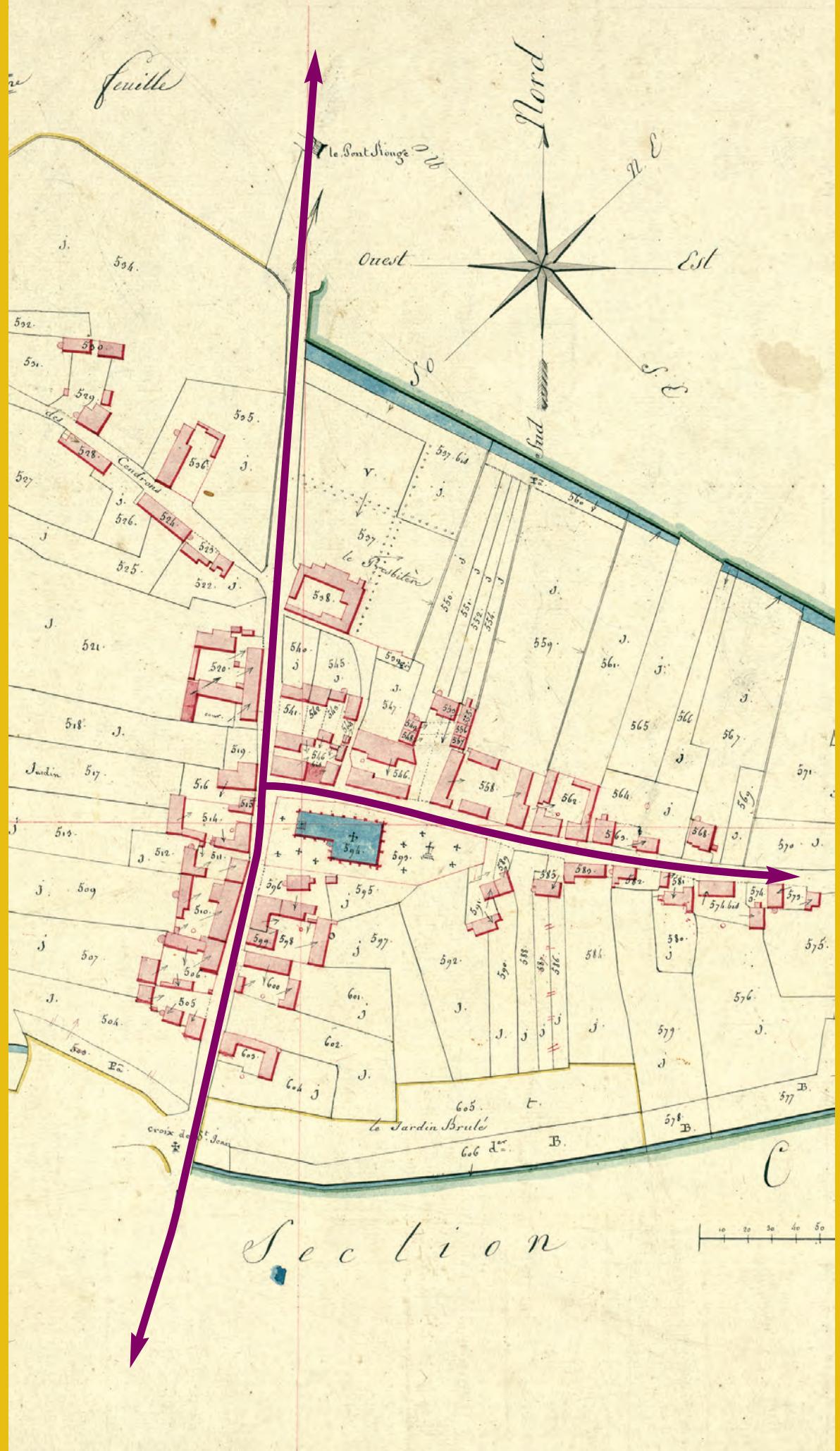
Population en 1896 766 habitants

Population en 1999 538 habitants



XX^e siècle

Typologies urbaines



Les bourgs carrefours

Le « bourg carrefour » est un des deux modèles d'organisation urbaine dominant en Pays de Grande Sologne. Sur les vingt-huit agglomérations, une douzaine correspond à ce modèle.

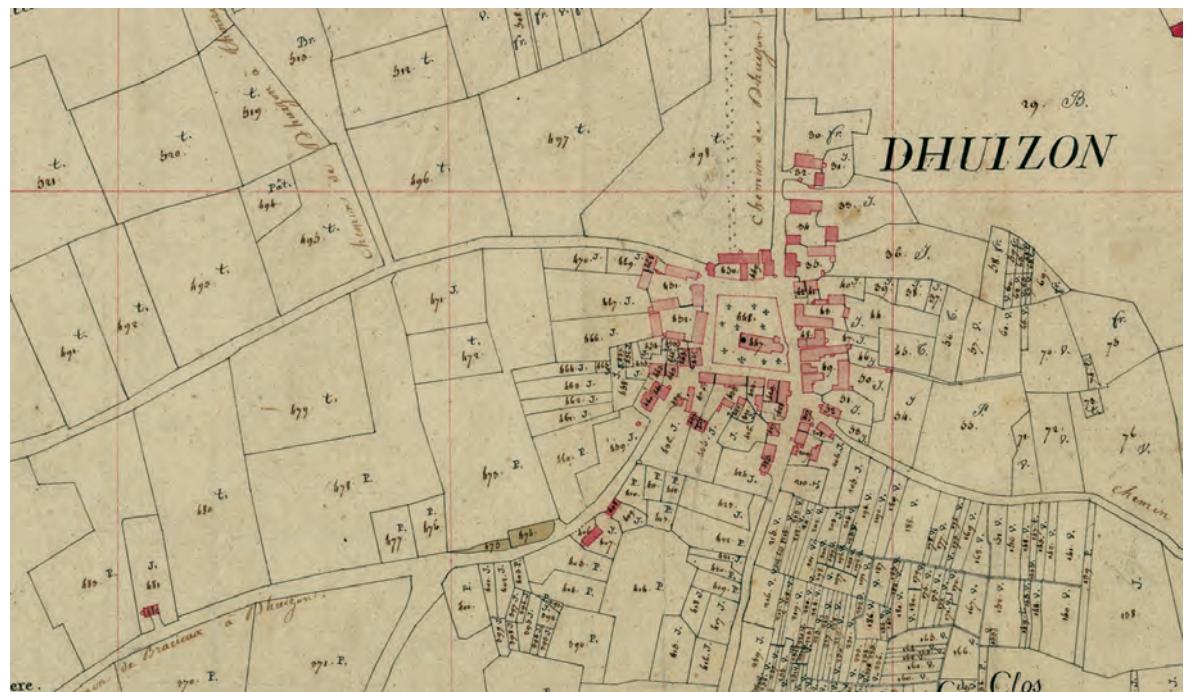
Comme son nom l'indique, ce type de bourg s'organise autour d'un croisement. Il s'agit d'axes de circulation majeurs qui correspondent d'ailleurs assez régulièrement aux grandes directions nord-sud et ouest-est.

Dans la grande majorité des cas, le village s'organise autour du noyau central constitué de l'église et de sa place, implanté à l'intersection de ces axes principaux. Parfois, les voies structurantes se sont développées à l'écart de l'église, étirant un nouveau centre plus ou moins loin du cœur ancien.

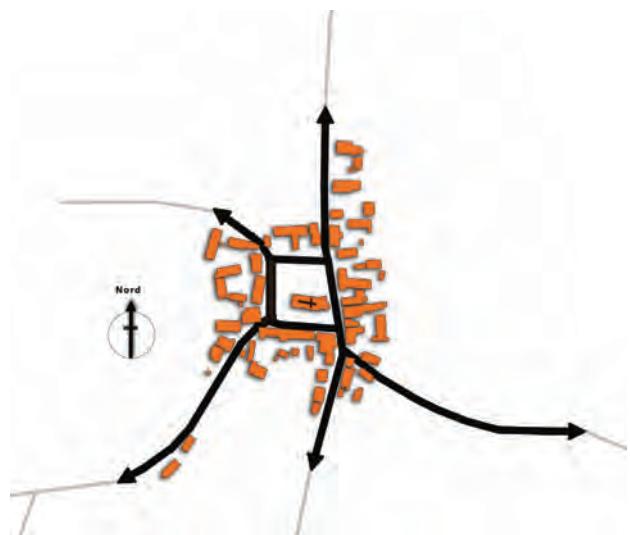
C'est notamment le cas de Vouzon, où le carrefour est légèrement déporté par rapport à l'église. C'est aussi celui de Millancay où le bourg se développe très loin de l'ancienne église implantée sur l'ancien camp fortifié. Le bourg de Millancay se dotera d'ailleurs d'une nouvelle église à la fin du XIX^e siècle, implantée en arrière plan des rues principales. Enfin, c'est également la situation de Villeherviers, dont l'église, retirée, n'est perceptible depuis le carrefour structurant que grâce à la hauteur de son clocher.

Le bâti de ces bourgs s'organise généralement avec des façades sur rue le long des axes majeurs, et ce, quelque soit le tracé des voies. Quelques pignons sur rues apparaissent ponctuellement, mais ils restent fortement minoritaires. Dans toutes ces communes, les carrefours principaux, souvent créés au cours du XIX^e siècle, sont très denses.

Les bâtiments se succèdent en s'accostant, créant de véritables écrans de part et d'autres des voies principales. Ces bourgs ont également pour caractéristiques d'avoir des voies très rectilignes offrant de larges perspectives vers les sorties d'agglomération et la campagne. Ce type d'urbanisation s'inscrit de façon assez fidèle dans la conception urbaine de la seconde moitié du XIX^e siècle avec une urbanisation claire, des alignements rigoureux le long des voies aux gabarits larges. Outre la place de l'église, les seules coupures évidentes dans ce bâti compact sont apportées par la présence de parcellaires et de bâtis spécifiques tels qu'un presbytère ou une grande propriété.

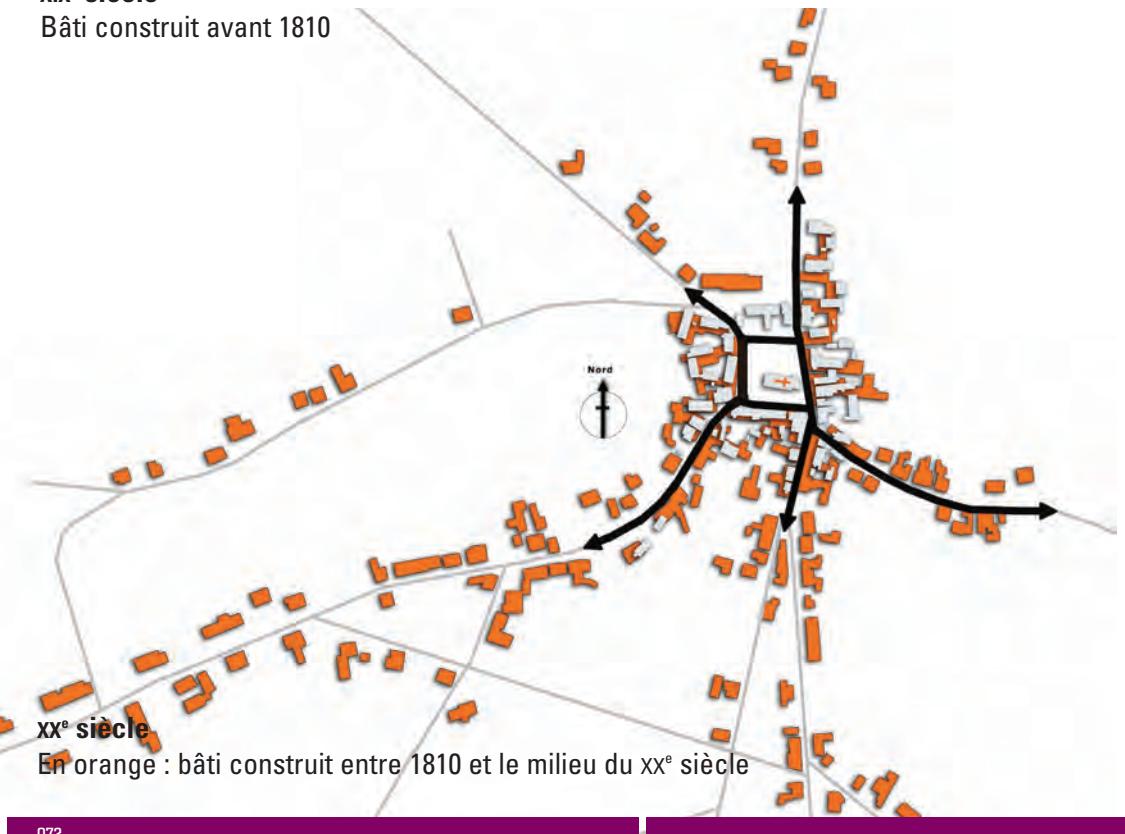


EXEMPLE DE DHUZION



XIX^e siècle

Bâti construit avant 1810

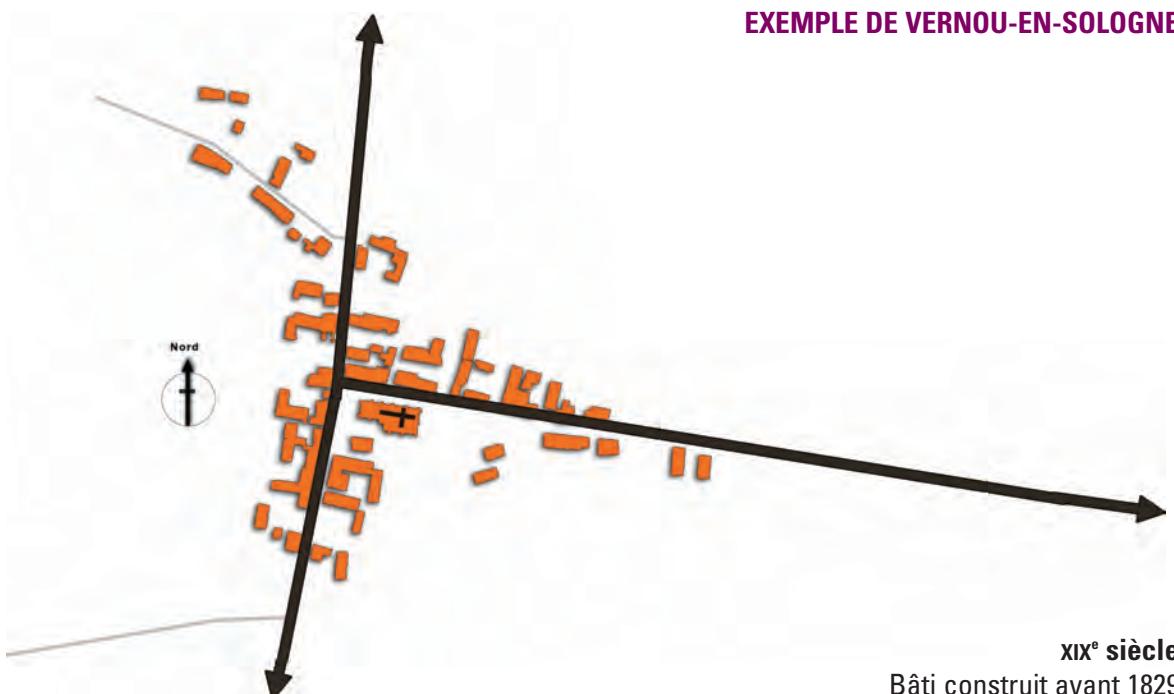


xx^e siècle

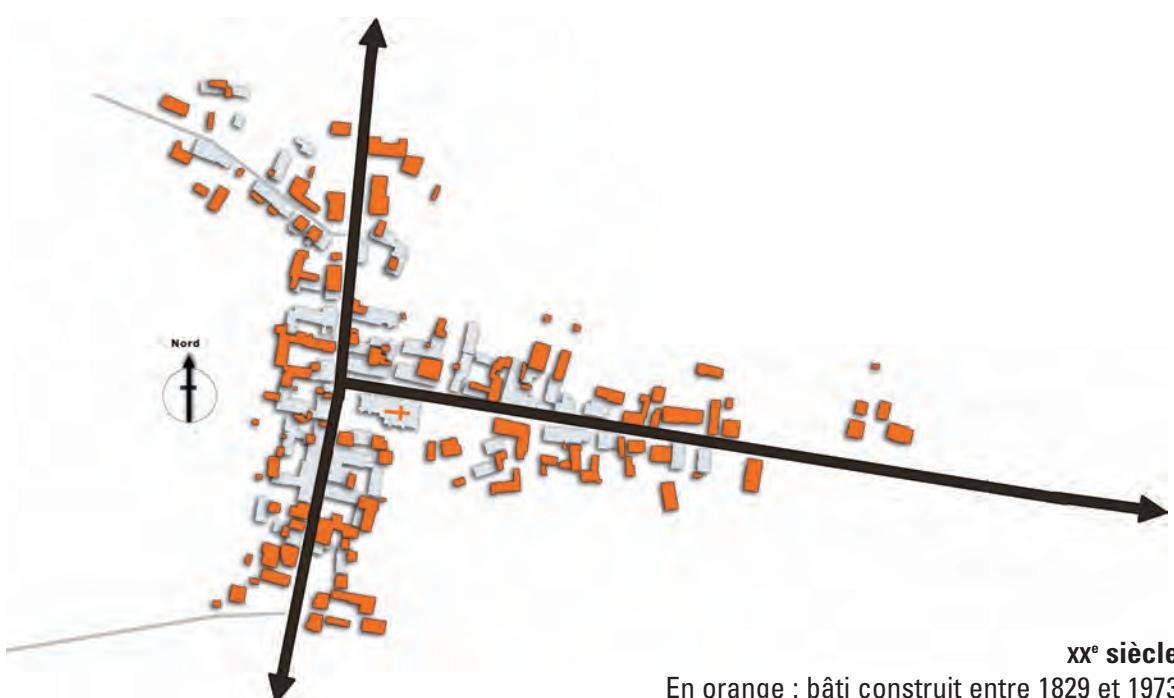
En orange : bâti construit entre 1810 et le milieu du xx^e siècle



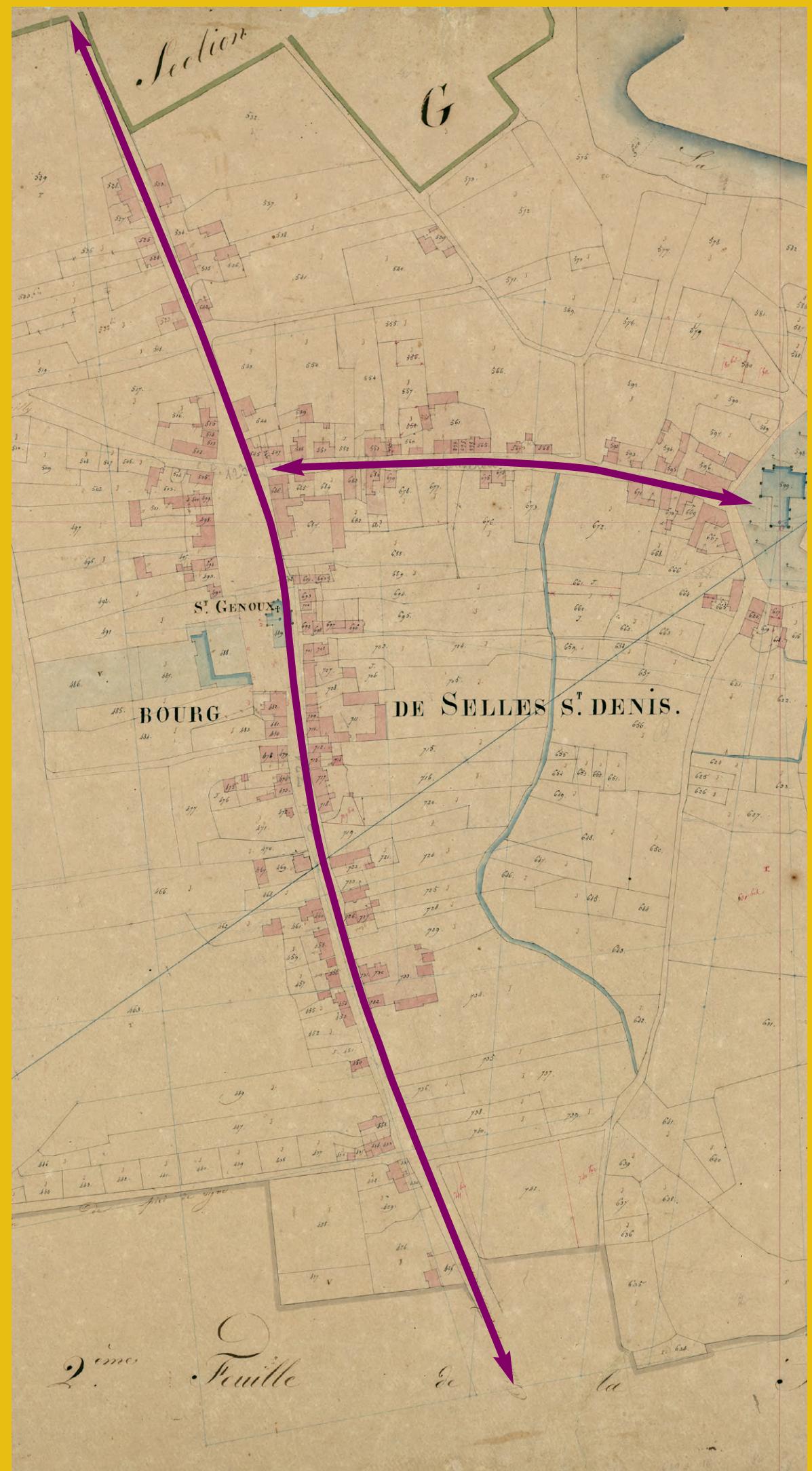
EXEMPLE DE VERNOU-EN-SOLOGNE



xix^e siècle
Bâti construit avant 1829



xx^e siècle
En orange : bâti construit entre 1829 et 1973



Les bourgs rues

« Le bourg rue » est le second modèle de bourg dominant en Sologne. Sur vingt-huit communes du pays de Grande Sologne, une dizaine d'agglomérations appartient à cette catégorie.

Le bâti des « bourgs rue » a pour spécificité de s'organiser autour d'un seul axe, véritable colonne vertébrale du tissu urbain.

Les voies secondaires ne sont bordées que par quelques constructions très éparses. Les rues structurantes se sont souvent développées à partir du tracé d'anciennes grandes voies de communication. L'amélioration des routes en Sologne et notamment le développement des routes agricoles à partir de la seconde moitié du xix^e siècle, a généralement participé à multiplier les constructions le long de ces axes majeurs. Certains « bourgs rue » ont évolué en « bourgs carrefour », lorsqu'une nouvelle voie a concurrencée la voie ancienne, canalisant l'urbanisation dans une autre direction. Les habitations créées entre le début du xix^e et la fin du xx^e siècle, dans ces bourgs linéaires, ont été implantées de manière systématique avec des façades sur rue quelle que soit l'orientation de la voie principale.

Généralement, l'axe structurant des « bourgs rue » longeait l'église et sa place. Mais dans un certain nombre de communes, les églises restent en arrière plan, très éloignées de ce nouveau centre qui se construit sans autre espace public que celui de la rue.

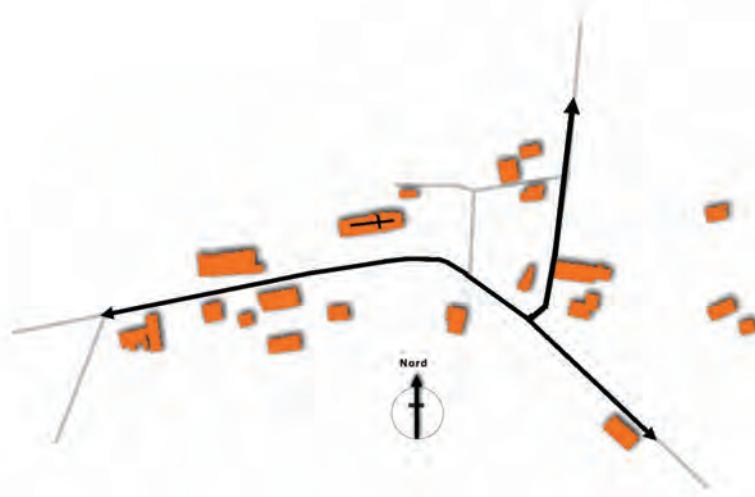
Parmi les « bourgs rue », on trouve des cas spécifiques. Selles-Saint-Denis, par exemple, dont le bourg s'organise sur deux axes sans pour autant être un bourg carrefour. Ces deux voies principales correspondent à la présence de deux lieux de cultes au sein de l'agglomération.

La Ferté Imbault, la Ferté Beauharnais et Chaon constituent également des particularités puisqu'elles se sont développées dans la continuité de leurs châteaux conçus entre le xv^e siècle et le xviii^e siècle et éléments stratégiques de l'organisation urbaine et sociale avant la création des mairies.





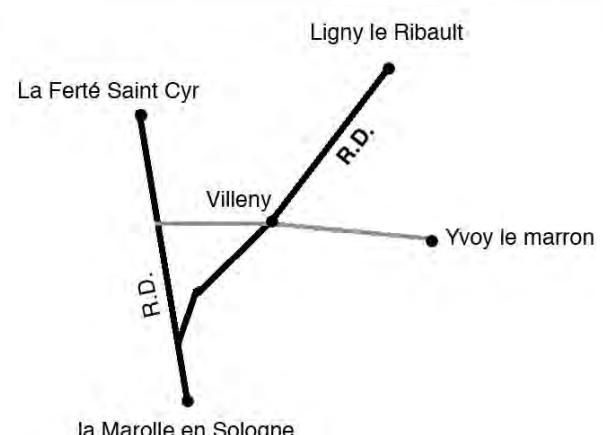
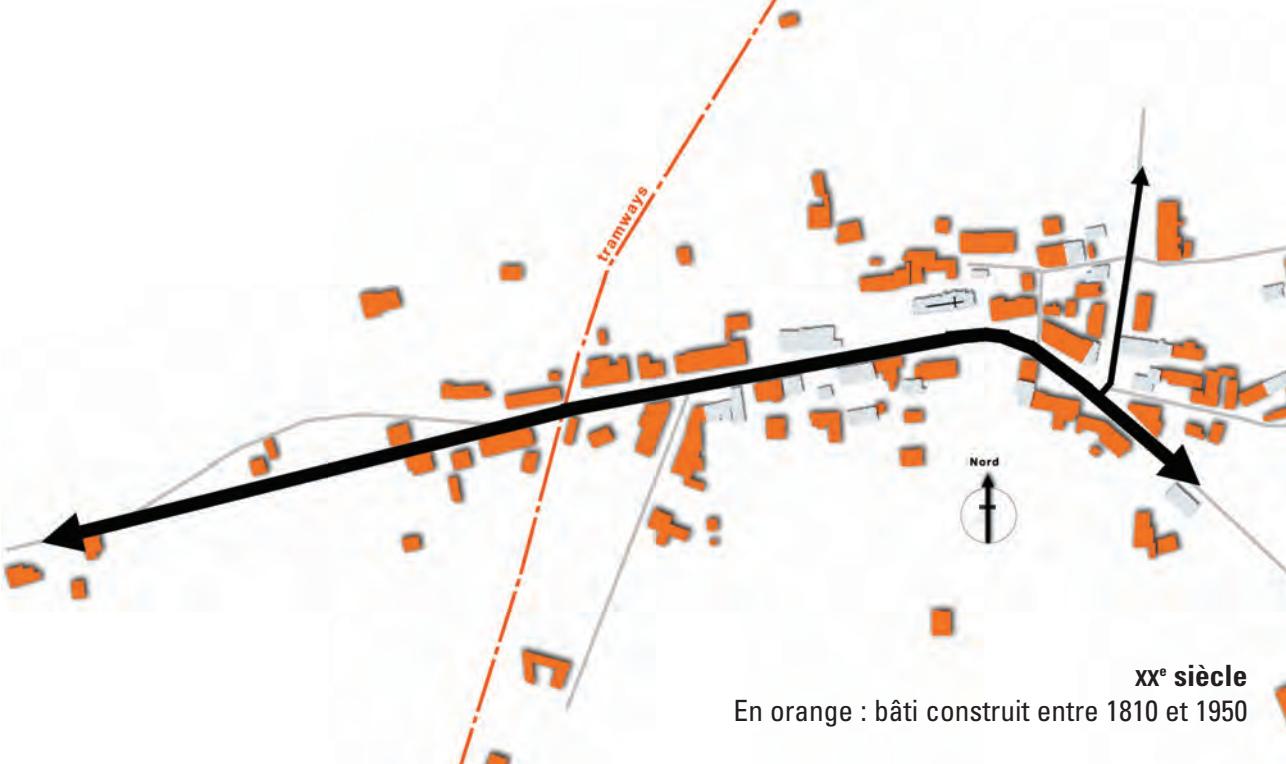
EXEMPLE DE VILLENY



xix^e siècle

Bâti construit avant 1810





Le cas de Villeny est intéressant car l'axe structurant de la commune (la rue principale) est la voie de communication la moins importante : il s'agit de l'axe Villeny - Yvoy-le-Marron.





Les bourgs oppidum

Cette terminologie « les bourgs Oppidum » ne doit pas être prise comme une définition conventionnelle. Il s'agit d'une dénomination simplifiée dans laquelle nous classons tous les bourgs qui se sont développés à partir d'un site fortifié (buttes féodales entre autres). Sur le territoire du pays de Grande Sologne, seules trois agglomérations rurales peuvent être clairement identifiées comme des « bourgs oppidum ». Chaumont-sur-Tharonne, Neung-sur-Beuvron et Pierrefitte-sur-Sauldre.

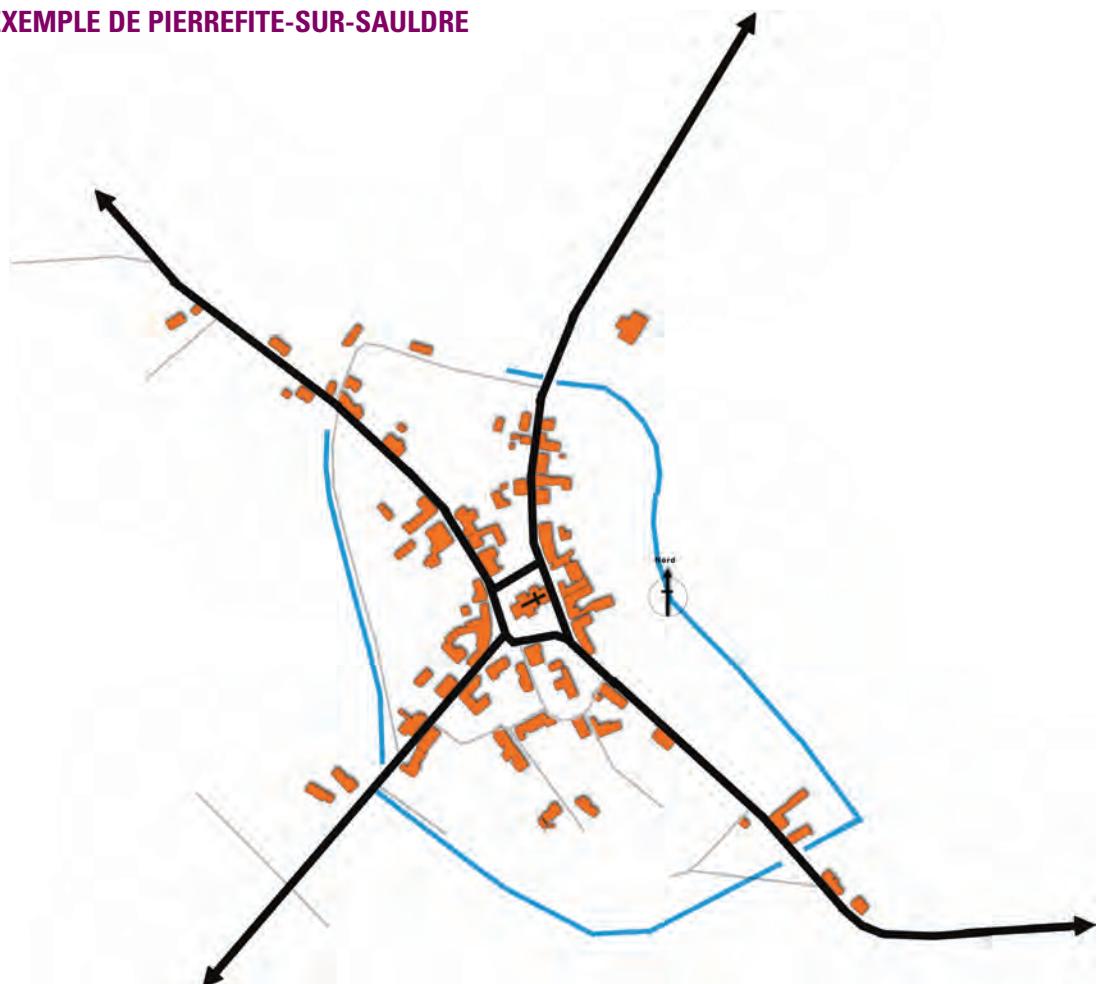
Ces bourgs ont pour particularité de s'être préalablement étoffés dans une enceinte souvent composée de remparts doublés de fossés. Celle-ci constituait une coupure matérielle de premier ordre entre la ville intra-muros et les campagnes aux alentours. Si au XIX^e siècle, les remparts et les fossés de ces communes sont déjà remplacés par des voies nouvelles, l'urbanisation ne se fait, au-delà de l'ancien périmètre urbain, qu'à partir du XX^e siècle. Ces villages s'organisent toujours autour d'une place centrale (place de l'église) qui ne correspond pas forcément à l'emplacement exact du château ou de la butte primitive. Une trame viaire principale relie ce pôle central aux anciennes portes de la ville, selon un schéma rayonnant. Des voies secondaires, en arrière-plan de la place centrale, font office de liaisons entre les axes principaux et découpent le tissu bâti en îlots entre les voies principales et les voies secondaires, le bourg s'organise donc selon une distribution « en toile d'araignée », schéma typique des villes médiévales.

Les façades des constructions sont majoritairement orientées sur l'espace public. Les pignons sur rue sont rares, particulièrement dans la première couronne bordant l'espace public central (l'église et sa place). Si le bâti est compact autour de ce dernier, les îlots un peu retirés sont généralement peu denses. Autour des constructions plus diluées, s'ouvrent souvent des espaces vides très importants, délaissés par une urbanisation qui s'est développée de façon privilégiée le long des grands axes aménagés dans la seconde moitié du XIX^e siècle. Ces îlots de centre bourg très aérés constituent une des singularités de ces communes.

EXEMPLE DE CHAUMONT-SUR-THARONNE



EXEMPLE DE PIERREFITE-SUR-SAULDRE



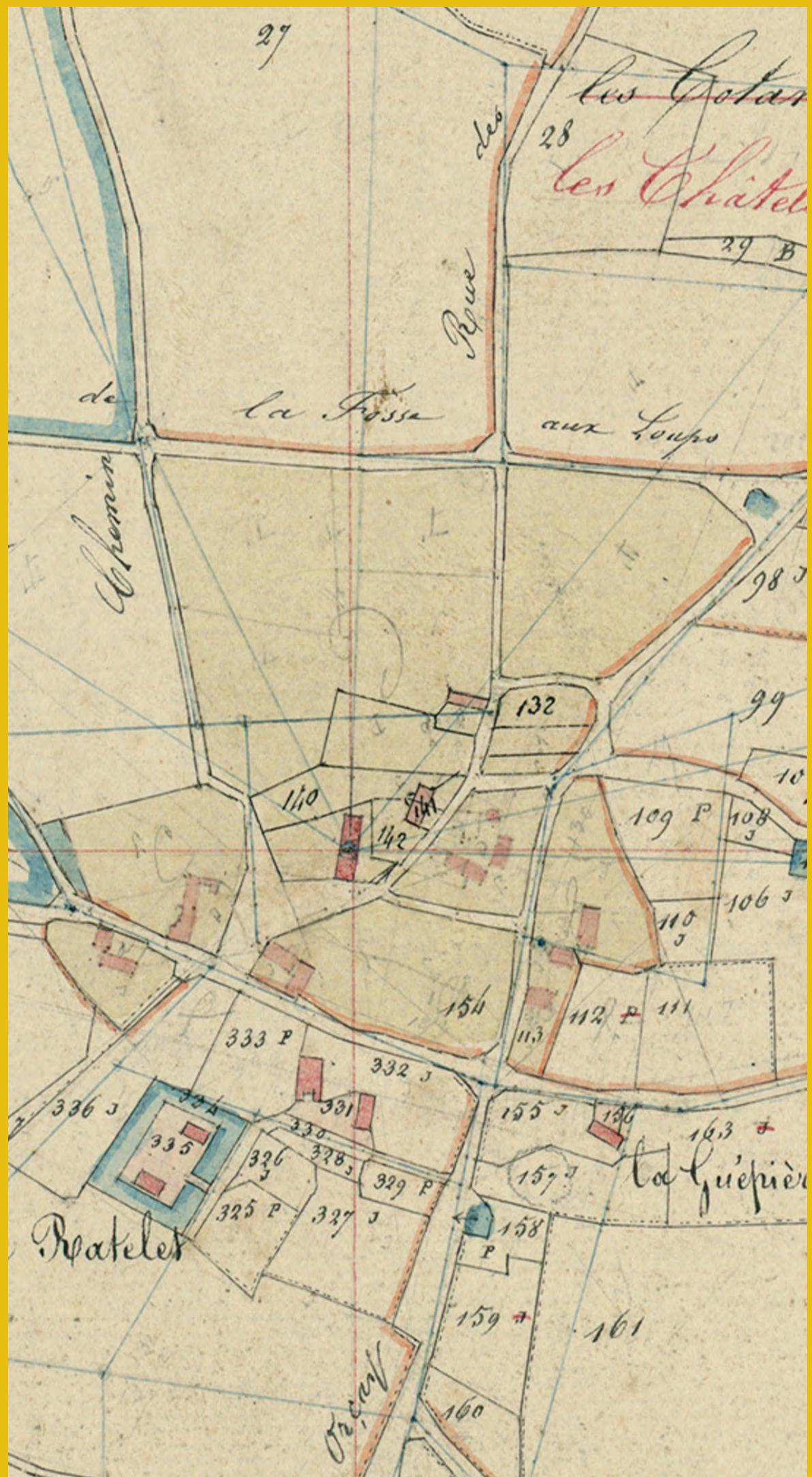
xix^e siècle

Bâti construit avant 1832



xx^e siècle

En orange : bâti construit entre 1832 et le milieu du xx^e siècle



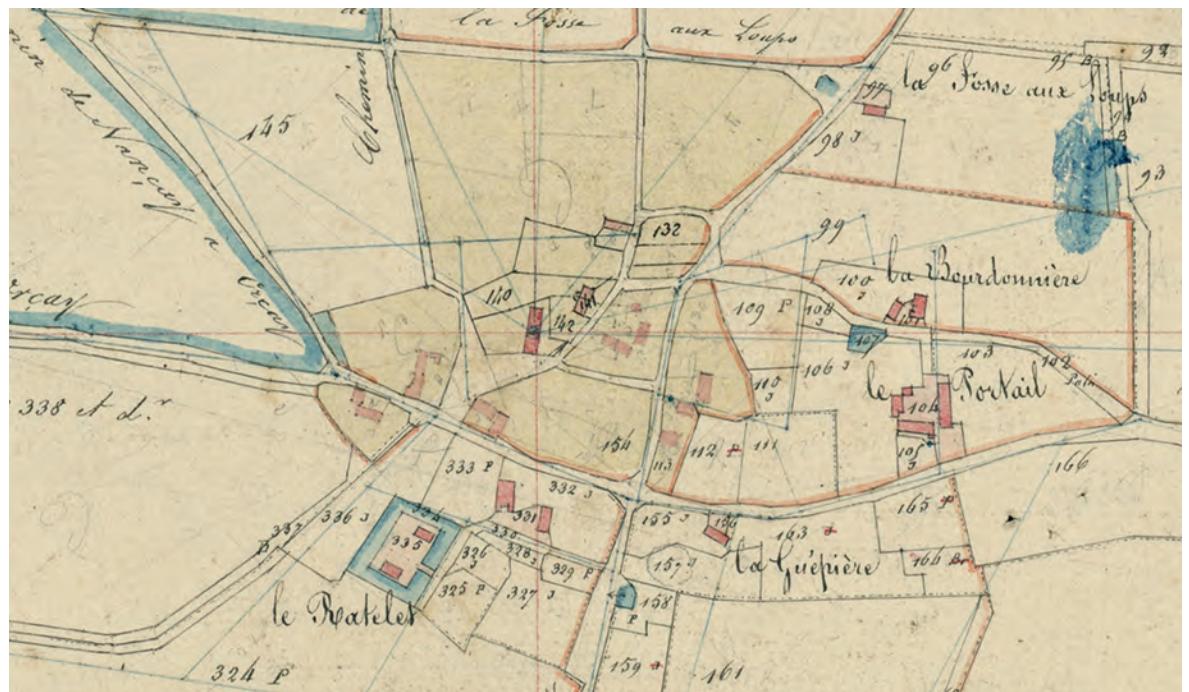
Les bourgs hameaux

Les « bourgs hameaux » ne constituent pas une typologie à part entière. Ce sont simplement des villages, qui, au cours des xix^e et xx^e siècles, se sont agrandis de façon très restreinte et sans morphologie urbaine particulière.

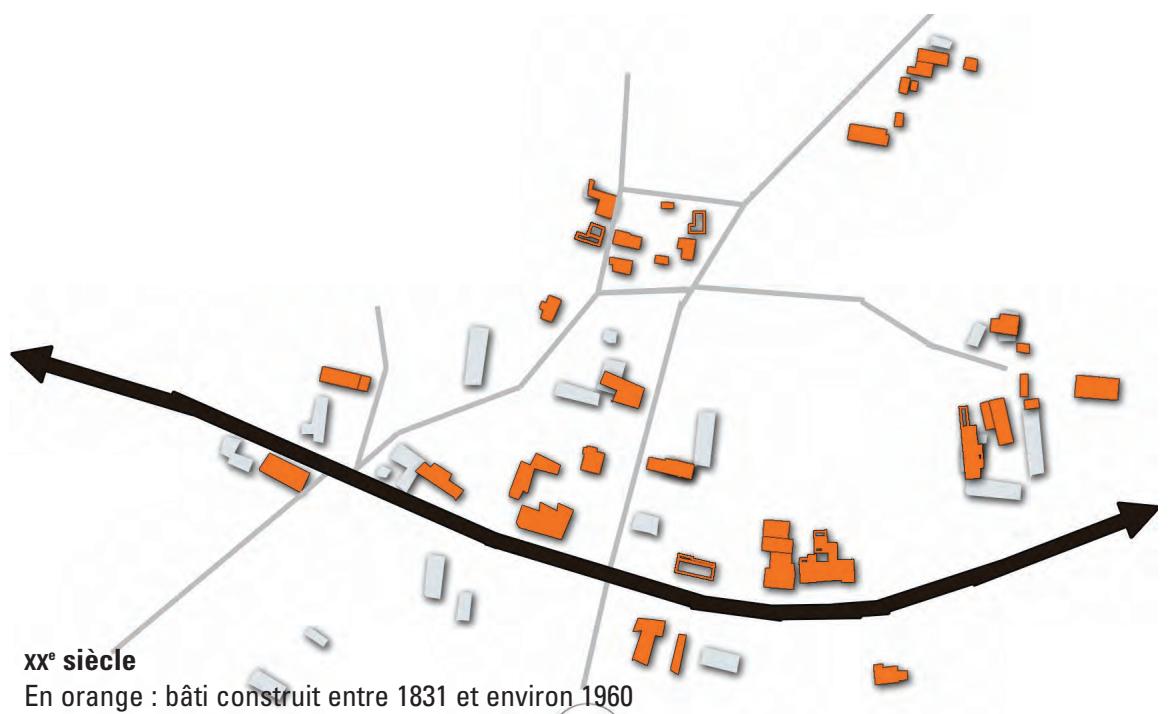
La structure foncière de ces communes et les ressources économiques développées à ces périodes ont généré une croissance insuffisante pour organiser une urbanisation communale similaire aux autres typologies urbaines de Sologne. Fréquents avant le début du xix^e siècle, les « bourgs hameau » sont devenus des cas isolés quelques décennies plus tard.

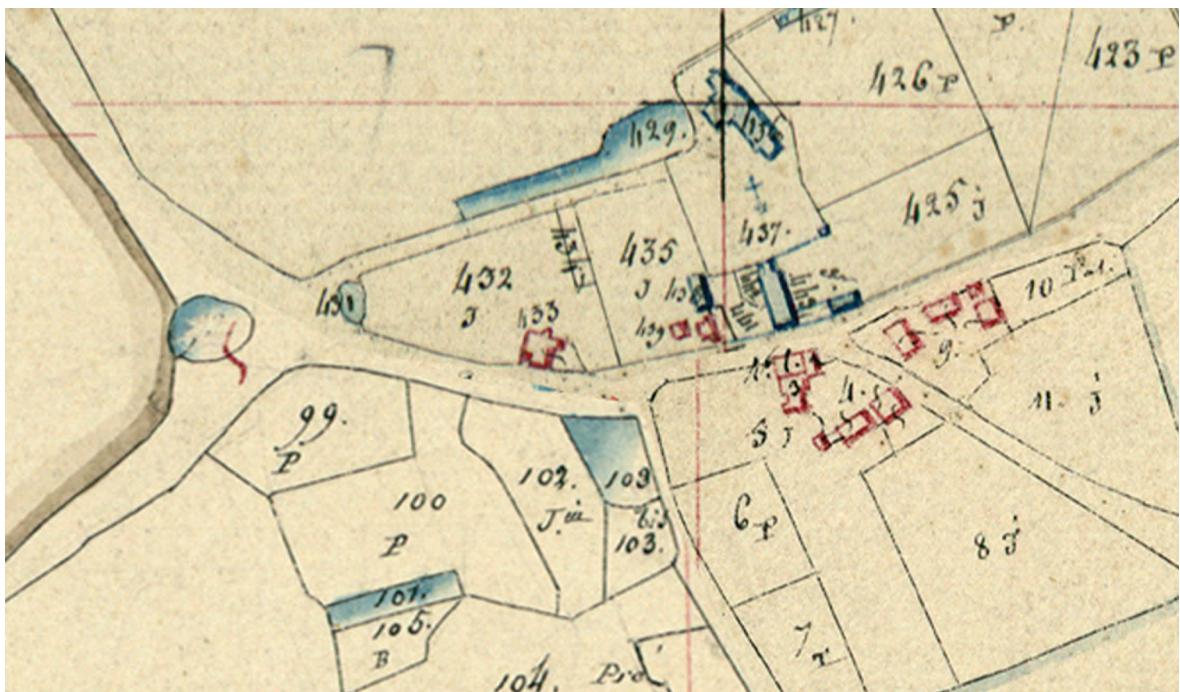
Dans ces villages, les constructions se répartissent de façon irrégulière et souvent éparse autour de l'église, seul élément marquant la centralité. Elles constituent des petits ensembles satellites, ne répondant à aucun schéma d'ensemble (pas d'organisation forte le long d'une voie, pas d'alignement, pas même d'orientation privilégiée du logis par rapport aux points cardinaux). Les cadastres napoléoniens montrent parfaitement la particularité des découpages et des exploitations parcellaires de ces bourgs. Contrairement aux autres typologies urbaines, les parcelles des « bourgs hameau » ne sont pas découpées en lanières perpendiculaires aux voies, mais sont souvent irrégulières, de surface variable, parfois très importantes et sans qu'une cohérence apparaisse entre leur découpage, l'implantation du bâti et le tracé des voies.

Les communes d'Orçay et de Veilleins appartiennent à cette catégorie. Ce sont des bourgs qui comptent peu d'habitants (257 habitants en 1999 pour Orçay et 141 habitants en 2006 à Veilleins).

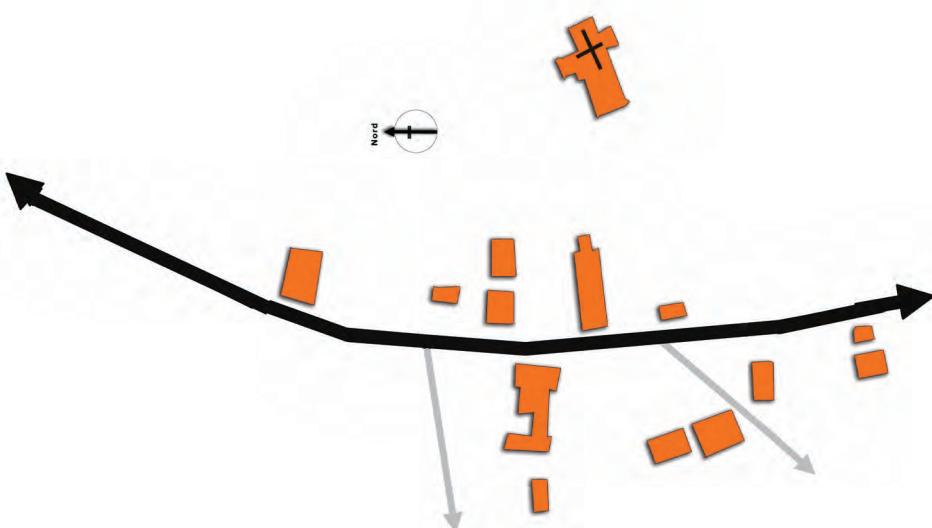


EXEMPLE D'ORSAY

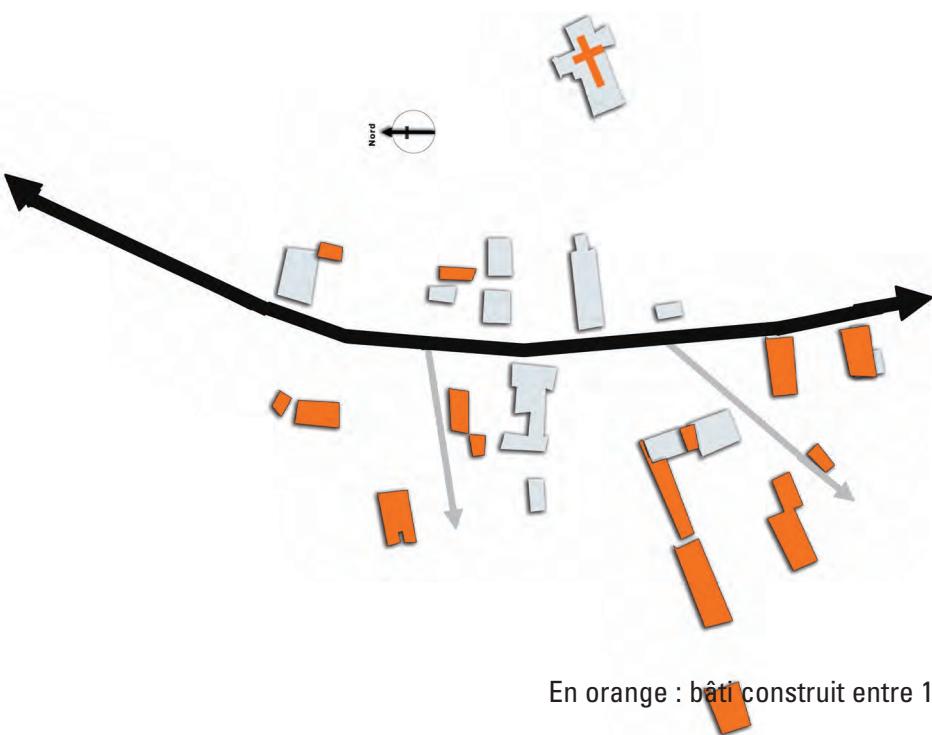




EXEMPLE DE VEILLEINS



xix^e siècle
Bâti construit avant 1830



xx^e siècle

Composantes et caractéristiques du bâti

La brique

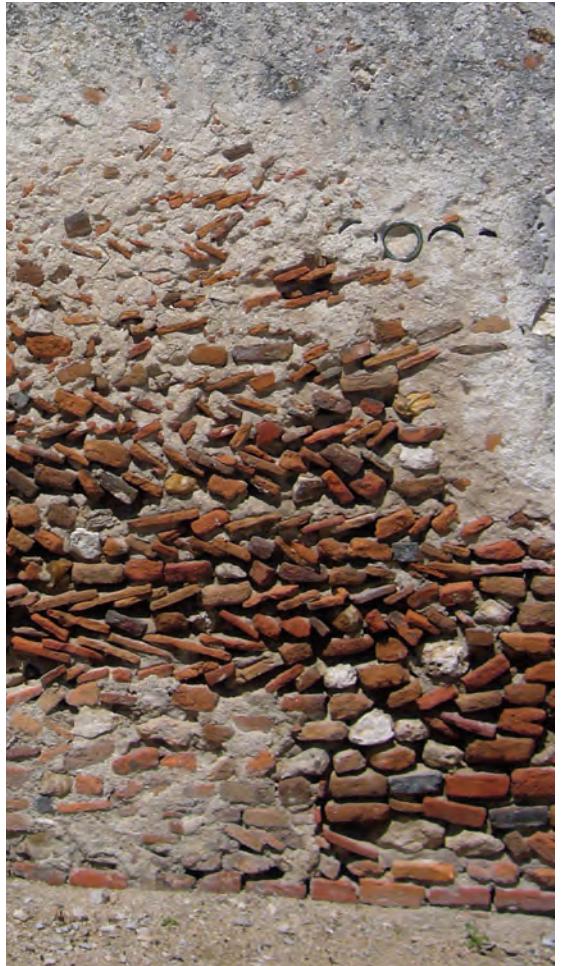
Produit du sol local

L'architecture vernaculaire du xix^e et du xx^e siècle, en Sologne, se caractérise essentiellement par l'emploi de la brique dans tous les ouvrages maçonnés et par l'emploi de la petite tuile plate en toiture. La brique employée à l'époque était un matériau local puisque la terre argileuse qui la compose était extraite, moulée, séchée puis cuite dans un secteur très limité. Ainsi, pratiquement toutes les communes du Pays de Grande Sologne possédaient au moins une tuilerie-briqueterie. Selon la nature du sol, la texture et la couleur des briques variaient. De la même façon, les gabarits et les moules ont évolué en fonction de leur date de fabrication et des modèles de production des divers briquetiers. La plupart d'entre eux ne produisait pas que des briques mais aussi des petites tuiles, puis, divers éléments en terre cuite qui se sont développés au fur et à mesure du temps (chapeaux de cheminées, tuiles faîtières, tuiles mécaniques, tuiles de rives moulurées...).

Avant le xix^e siècle, la brique était employée de façon très ponctuelle dans les ouvrages majeurs (châteaux, ponts ...). Vers 1850, sa production a pris de l'ampleur. Elle a alors été couramment employée comme matériau de remplissage pour remplacer les lattis et torchis dégradés des bâtiments en pans de bois. Puis, très vite, les constructions tout en brique sont apparues.

La même évolution a amené les couvertures de chaume à disparaître progressivement au profit des toitures à petites tuiles plates qui ont elles-mêmes été concurrencées au cours du xix^e siècle par la tuile mécanique.

Le territoire de la Sologne porte encore les marques des multiples lieux d'extraction de l'argile utilisée à la fabrication de matériaux de construction en terre cuite. Creusées sur un sol imperméable, ces sources d'extraction ont généralement été transformées en pièces d'eau (marres, étangs...).





Matériaux de construction

La brique est devenue un matériau de construction privilégié pour diverses raisons :

- Elle pouvait être produite en masse grâce à l'abondance d'argile et de sable dans l'ensemble des sols de Sologne. Il faut noter que la notion de production locale de masse avait alors une importance capitale car on pouvait couvrir un besoin important en logements dans un temps réduit et pour un coût moindre.
- Le mode de production des briques est simple. De très grandes quantités pouvaient être produites dans un laps de temps très restreint.
- La brique se pose très facilement. Pas besoin de taille ou d'ajustage minutieux. Légère et de petit format, elle se met en œuvre rapidement et avec des moyens très restreints. Qui plus est, elle peut se prêter à une grande variété de mise en œuvre.
- Plus résistante que le bois et le torchis, elle offrait la possibilité de construire des ouvrages plus solides et moins fragiles à l'érosion.
- Grâce à ses dimensions normalisées, elle permet de créer des percements de dimensions standards. Cette donnée participe à la rapidité et à l'économie de construction puisqu'on peut mettre en œuvre un système de préfabrication.
- La solidité d'un appareillage en brique permet de créer des percements de grande taille et, par conséquence, d'accroître la ventilation et l'éclairage des logements. Cette préoccupation est un point primordial à partir du XIX^e siècle, date à laquelle se diffusent les théories hygiénistes. Ces théories seront d'autant plus prisées par les principaux acteurs locaux que la Sologne sort de plusieurs siècles d'épidémies ravageuses.

Avec le temps, ce matériau de construction a évolué aussi bien dans ses gabarits (dimensions) que dans sa mise en œuvre. Les briques les plus anciennes sont relativement irrégulières et de petit gabarit.

Quelques modèles de briques plus larges ont également fait leur apparition ponctuellement. Petit à petit, la brique s'est standardisée pour adopter une taille « universelle » de 5,5 cm x 11 cm x 22 cm. Si la couleur des briques varie en fonction de leur lieux d'extraction, leur texture a également évolué avec le temps. Les briques artisanales étaient plus ou moins granuleuses ou craquelées en fonction de leur teneur en sable et en argile.

DUBOIS-CHAUVET
A. DHUZON

J. FOUGEREAU
COURMEIN

Propriétés esthétiques et techniques de la brique

La brique se suffit à elle-même et les façades des habitations solognotes non transformées possèdent un cachet indéniable par leur sobriété et la qualité de leurs détails.

Si les façades en brique constituent un élément majeur de l'identité solognote, le matériau brique n'a pas toujours été apprécié à sa juste valeur. L'avènement du ciment, dès la deuxième moitié du xx^e siècle, a notamment lancé une grande mode du camouflage de la brique au profit des faux parements en pierre taillée, matériau considéré alors comme beaucoup plus noble. Ces interventions ont été particulièrement néfastes aux constructions en brique car la brique est un matériaux poreux. Un recouvrement en ciment, imperméable, empêche celle-ci de respirer et d'évacuer l'humidité qui peut s'infiltrer dans le mur de brique par capillarité et qui reste donc enfermée, attaquant les joints et rendant la brique friable. La brique craint l'eau, c'est son principal point faible, et donc le gel. La terre cuite est un matériau poreux, l'eau peut s'infiltrer progressivement sur sa hauteur et dans son épaisseur, provoquant ainsi des dégâts intérieurs. Il faut accorder une grande vigilance aux traitements des pieds de murs pour qu'ils ne soient pas en contact avec de l'eau stagnante et être très attentif à l'état des gouttières et des évacuations d'eaux pluviales. Il est donc préférable de réaliser, quand cela est nécessaire, des enduits respirants à base de chaux.

Enfin la brique a de bonnes qualités thermiques et acoustiques. C'est un matériau entièrement naturel, recyclable et sans aucune incidence sur la santé des occupants et sur l'environnement.



Pour plus de renseignements sur l'ornementation des habitations en brique, voir la fiche « modénature ».

À noter que la commune de Vouzon a mis en place un parcours de la brique en partenariat avec le musée de Sologne de Romorantin, le GRAHS et l'UCPS. Des plaquettes permettant de suivre et de comprendre ce parcours sont disponibles en mairie.



Un matériau d'ornementation

Les habitations qui composent les bourgs et hameaux du Pays de Grande Sologne offrent un panel de mise en oeuvre remarquable. On y trouve une variété indénombrable de façades en brique. On peut ainsi remarquer que parmi cette variété chaque commune possède des éléments caractéristiques. Pour l'une, ce sera les corniches en doucine, pour l'autre, un modèle de lucarne et pour une dernière, un motif associant différents types de briques. Ces spécificités provenaient du savoir-faire des maçons locaux et des modèles produits par les différents tuiliers, sachant que très souvent, les tuiliers étaient également maçons. La brique étant un matériau beaucoup plus monotone que le pan de bois qui l'avait précédé, divers techniques et matériaux ont été inventés afin d'agrémenter les façades. C'est notamment le cas des losanges dessinés avec des briques noires (briques flammées) sur les façades en brique traditionnelle. Ces trames losangées auraient été destinées à rappeler les croix des pans de bois. Des briques blanches étaient également employées pour dessiner les mêmes motifs ou, comme c'était aussi le cas avec les briques flammées, pour inscrire une date ou des initiales sur des pignons. Les diverses variations chromatiques des briques vernissées (bleues, vertes, jaunes) ont également été des éléments de décors très prisés pour rompre la monotonie d'un appareillage en brique classique. Enfin, en prenant le soin de s'attarder un peu sur les détails de conception des constructions autres que les habitations, on peut être fortement étonné par la richesse des techniques de pose et par la présence de gabarits spécifiques, y compris pour des ouvrages très simples (c'est notamment le cas des briques triangulaires servant à coiffer les murets).

Toutes ces anecdotes qui constituent la griffe du bâti Solognot sont autant d'éléments à préserver et à mettre en valeur lors d'opérations de rénovation ou de réhabilitation. La majorité des habitations conçues en Sologne entre le milieu du xix^e et le début du xx^e siècle étant constituée de petit habitat ouvrier, il est indispensable de conserver les détails qui constituent sa seule richesse. Ainsi, il faut éviter de remplacer des ouvertures coiffées d'arcs cintrés par des linteaux droits, conserver les corniches travaillées et enduire les motifs particuliers des façades.

La modénature

Polychromie et jeux de matériaux

Les façades des habitations conçues à la fin du XIX^e et au début XIX^e siècle sont souvent agrémentées de jeux de matériaux et de couleurs. Les différents matériaux employés étaient généralement retenus en fonction de leur disponibilité sur place.

Le plus couramment, on associait des briques traditionnelles (ocres) et des briques vernissées (noires) ou des briques blanches, selon les secteurs. La brique traditionnelle pouvait également être associée à la pierre taillée, là encore, sur des secteurs géographiques limités. La sophistication de sa mise en œuvre témoignait de la richesse de la construction et, a fortiori, de celle du propriétaire. De nombreuses façades ont également été agrémentées de touches colorées beaucoup plus vives, apportées par des briques vernissées de différentes couleurs (jaunes, bleues, vertes ...). Enfin, les habitations les plus tardives offrent fréquemment des façades en moellons d'appareil, le plus couramment employés en soubassement pour marquer le socle de l'habitation.



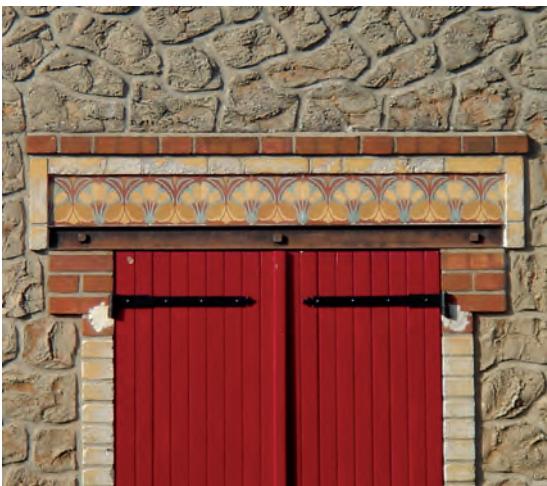
Reliefs

Contrairement aux façades lisses et planes que l'on met en œuvre dans le logement traditionnel aujourd'hui, les façades de cette époque sont dotées de divers éléments en saillie par rapport au mur extérieur du mur de façade, apportant ainsi de la profondeur à celui-ci grâce aux ombres qui en résultent. La plupart de ces éléments étaient saillants pour des raisons techniques, mais à cette époque, on avait pour habitude d'exploiter les éléments structurants comme éléments de décoration. Les plus courants étaient les encadrements de baies, les chaînages d'angles ou les chaînages intermédiaires, les bandeaux et les corniches.



Émaux et faïences

Au début du xx^e siècle, les éléments de décors inspirés de la nature étaient très en vogue. C'est notamment l'époque des célèbres portes de métro de Paris d'Hector Guimard. Ces motifs ont été diffusés sur les façades et quelques fois même sur les murs de clôture par l'emploi d'émaux et de faïences de toutes sortes et de toutes couleurs.



Les garde-corps, lucarnes et les toitures étaient également des éléments privilégiés pour agrémenter les constructions de divers types de décoration en bois, en fonte ou en zinc.



Le bois



La fonte et le zinc



Les baies et lucarnes

Implantation, proportions et couleurs

Dans les divers modèles d'habitations mis en œuvre au cours du XIX^e siècle, la régularité dans l'implantation des percements est de mise. En y prêtant un peu attention, on découvre rapidement que tous les appuis de fenêtre et tous les linteaux font l'objet d'alignements stricts. De la même façon, les percements supérieurs des bâtiments à étage sont rigoureusement alignés avec les percements inférieurs.

Les baies des habitations de la fin du XIX^e siècle ont également pour particularité d'être beaucoup plus hautes que larges (env. 1m80 de hauteur pour env. 1m20 de largeur). Les allèges des fenêtres sont plus basses que celles des maisons contemporaines (environ 60 cm au-dessus du plancher contre 0,9m-1 m aujourd'hui). La hauteur entre plancher et linteaux atteint généralement 2,40 m, ce qui aboutit à des percements généralement beaucoup plus effilés que les percements actuels.





Les menuiseries étaient en bois, traditionnellement peintes en gris ou avec des couleurs sombres telles que le marron ou le rouge sang de boeuf. Il s'agissait de peintures à base de pigments naturels. Le bleu dur, le turquoise ou les lazures brillantes très en vogue depuis quelques années ne sont donc pas du tout traditionnelles dans ce genre d'habitat.

Menuiseries, ferronnerie et autres détails

Dans la plupart des logements ouvriers, les menuiseries sont très sobres. En revanche, dans les maisons un peu plus cossues, elles sont souvent devancées d'éléments de ferronneries travaillées. Ces décors inspirés de motifs végétaux - généralement en fonte - agrémentent souvent les parties vitrées des portes d'entrée, les garde-corps et les balcons.

Les marquises étaient également des éléments très fréquemment utilisés pour protéger les entrées. Elles se déclinent sous diverses formes et divers formats, là encore, au gré de la richesse et du style architectural des habitations.



Les lucarnes

Tout comme les menuiseries, les lucarnes traditionnelles varient en fonction des types d'habitations. Elles se déclinent sous diverses formes et divers matériaux. Les lucarnes les plus répandues en Pays de Grande Sologne sont les lucarnes pendantes donnant accès aux greniers des maisons ouvrières. Ces lucarnes s'élèvent dans la continuité de la façade. Leurs dimensions étaient adaptées au passage des gerbes de foin que l'on montait grâce à une simple échelle. Si la plupart d'entre elles est coiffée de frontons triangulaires (1), on trouve encore quelques lucarnes coiffées d'une toiture à trois pans, constituant une saillie par rapport à la façade (4). Il s'agit de lucarnes dites « à croupe débordante ». La sous-face en porte-à-faux de ces lucarnes permettait d'accrocher une poulie par laquelle on soulevait les charges les plus lourdes du trottoir jusqu'au grenier. Les lucarnes « œil-de-boeuf » se trouvent, quant à elles, sur les toitures des maisons les plus riches (5).



1

2

3

5

4

La symétrie et le rythme

La symétrie

Au xix^e et au début du xx^e siècle, l'architecture conventionnelle était soumise à des règles découlant des canons de l'architecture classique, alors considérée comme la seule architecture « noble ».

Ces règles définissaient aussi bien des techniques constructives que les principes esthétiques dont un des fondamentaux était le principe de la symétrie. Une construction ne pouvait être considérée comme harmonieuse - on ne parlait pas alors de beau ou de laid - si elle n'était pas conçue sur un schéma ou un plan symétrique. Généralement, seules les demeures les plus riches s'organisaient selon un plan mettant en scène cette symétrie - la cage d'escalier marquant souvent l'axe central. La grande majorité des constructions, généralement assez modestes, se contentait de l'appliquer dans la composition de leurs façades. De la cellule ouvrière à la maison bloc à étage, toutes possèdent des façades organisées selon un schéma symétrique. Les seules habitations n'ayant pas appliqué ce principe de façon régulière sont les villas. Ceci s'explique notamment par leur apparition plus tardive qui correspond à une époque où l'architecture entame une véritable révolution suite au développement de l'industrialisation et à l'apparition de nouveaux matériaux de construction.



Le rythme

Parmi les éléments forts, caractéristiques des bourgs de Sologne se trouvent les fameux ensembles constitués de 4, 5 ou 6 maisons ouvrières accolées, formant de longues façades rigoureusement tramées puisque composées d'un même module répété. La régularité du rythme ainsi créé apporte aux bourgs solognots une ambiance tout à fait particulière et constitue même ce qu'on pourrait appeler des ensembles remarquables par l'impact qu'ils peuvent avoir sur l'espace public.



L'implantation sur la parcelle

Le bâti de centre bourg

Les bâtiments de centre bourg (qu'ils soient à un ou plusieurs niveaux) sont implantés à l'alignement des rues. Les façades sur rue sont quasi-exclusivement des murs gouttereaux. Ces bâtiments sont accolés les uns aux autres par leurs pignons, créant ainsi un front continu de chaque côté des rues. Dans cette configuration, les espaces privatifs sont retirés en arrière-plan.



Le bâti ouvrier ou agricole

Ces bâtiments sont généralement implantés aux portes des bourgs. Une courvette fermée par une clôture sépare les volumes principaux de la voirie. Cette courrette, plus ou moins profonde (env. 2 à 10 m), est généralement bordée d'annexes (appentis, rangement...) car, bien que de petite taille, il s'agit d'un espace à vocation agricole.





Le bâti avec pignon sur rue

Il s'agit souvent d'anciens bâtiments en pans de bois entièrement ou partiellement reconstruits. Habitations isolées ou annexes de ferme, ces constructions implantées perpendiculairement aux voies sont rares. Elles se raccordent néanmoins parfaitement aux alignements structurant les centres bourgs.



Les villas

Les villas sont, sauf de rares exceptions, toujours implantées en retrait de la voirie. Elles rattrapent l'alignement des rues par leurs murs de clôture. Entre celui-ci et l'habitation, une courette d'environ 5 à 10 m de profondeur tient lieu d'espace d'agrément. La partie privative (jardin ou verger) se trouve à l'arrière, tout comme les vergers et les pâtures se trouvent à l'arrière des bâtiments à usage agricole. Contrairement aux catégories de bâti citées précédemment, la villa n'est pas accolée aux limites séparatives de la parcelle. Cette distinction s'explique notamment par le fait que ces constructions sont apparues assez tardivement par rapport aux catégories précédentes et qu'entre temps, la progression de la notion de propriété privée ainsi que l'arrivée de la voiture dans les foyers français les plus aisés ont amené à penser la parcelle autrement.



Les annexes

Les appentis

Ce sont des annexes de petite taille, couvertes d'une toiture à un seul pan et accolées à une construction principale sur un pignon ou le long d'une façade.

Les appentis accolés en pignon étaient jadis destinés à loger le matériel divers, de petits animaux ou leur nourriture (grains...) tandis que les appentis implantés le long de l'habitation sont généralement plus grands que les premiers et avaient un rôle plus varié. Ils pouvaient tout à la fois servir de rangement accessible depuis l'extérieur, mais aussi tenir lieu de pièce supplémentaire à usage spécifique (laiterie, garde-manger...).

Quel que soit leur emplacement (en pignon ou en façade), ces appentis se fondent complètement dans les bâtiments d'habitation puisqu'ils sont conçus avec un même vocabulaire. Les matériaux employés sont identiques en maçonnerie et en toiture, les percements ont des encadrements similaires et une seule et même couleur est appliquée sur les menuiseries. Cette forte homogénéité entre le volume majeur et ses « ajouts » estompe le côté « verrue » de ces derniers et renforce la qualité de l'ensemble, même dans les cas où les volumes sont quelque peu compliqués.





Les ailes latérales

Les annexes latérales sont généralement couvertes avec des toits à deux pans, l'inclinaison de leur toiture étant, la plupart du temps, parallèle à la toiture de la construction principale (habitation, étable ou grange). Comme les appentis, ces annexes sont traitées avec le même vocabulaire et les mêmes matériaux que les constructions principales. Elles peuvent être totalement fermées ou posséder une partie préau (stockage du bois ou protection d'une porte d'entrée).



Autres annexes

Elles se déclinent selon trois configurations :

- Les ailes perpendiculaires reliées au bâtiment principal (habitation).
- Les bâtiments indépendants, longeant une limite séparative.
- Les annexes arrières, parallèles au bâtiment principal. Ces dernières sont récurrentes sur les parcelles occupées par du bâti ouvrier.

Leur taille varie en fonction des usages qui leur étaient attribués. Là encore, leur toiture et leur traitement reprennent les caractéristiques de la partie habitation (maçonnerie, toiture en petites tuiles avec pente entre 40 et 45°...).

Lorsqu'elles n'étaient pas destinées à abriter des animaux où des denrées fragiles (aliments....), ces annexes pouvaient être très sommaires, dotées d'une ossature d'un bardage en bois assez rudimentaires.



Les extensions et agrandissements

Au XIX^e siècle, de nombreuses habitations ont été agrandies par des volumes annexes situés en arrière ou en pignon. Parfois, le style architectural d'accompagnement prédomine avec la reprise, la plus fidèle possible, des pentes de toit, des matériaux et des ouvertures d'origine. Mais de nombreuses extensions sont en rupture de style avec l'architecture des bâtiments d'origine soit pour répondre à des contraintes techniques soit, par souhait de marquer une certaine modernité (tendance). Cette démarquation se faisait essentiellement par une rupture au niveau des volumes et notamment par l'emploi de toitures-terrasses. Il était également assez fréquent que ces extensions se distinguent de la construction d'origine par les proportions des baies (souvent plus larges). En revanche, on assurait une continuité par la reprise des matériaux d'origine et par la continuité des éléments de modénature (bandeaux, corniches, chaînages en pierre, soubassements ...).



Des extensions conçues sous forme d'annexes



Des extensions dans le prolongement du volume d'origine



Les extensions « fondues » dans les bâtiments d'origine

Dans tous les cas, la construction d'une extension la plus respectueuse possible du bâtiment d'origine, qu'il s'agisse d'une construction simple et modeste ou d'une construction plus complexe et fastueuse, nécessite de prendre le temps de comprendre l'architecture du bâtiment sur lequel on intervient.

Il s'agit dès lors de comprendre les grandes caractéristiques de ce bâti (ses matériaux, la composition de ses façades, la simplicité ou la complexité de ses volumes...) et d'identifier les détails qui constituent la particularité et la richesse de ce bâtiment.

La qualité des extensions tient en grande partie à l'association des matériaux et au respect de l'identité du bâti sur lequel on intervient.

Si les matériaux et la modénature d'une construction sont impossibles à reproduire en raison de la complexité de l'ouvrage ou faute de matériaux identiques, il est préférable d'opter pour des matériaux et un vocabulaire tout autre, en marquant bien le fait qu'il s'agit d'une extension, notamment en créant des décrochés et en envisageant des volumes très différents de ceux du bâtiment d'origine.

Aujourd'hui

La question de l'extension se pose dans les mêmes termes ; soit en cherchant à fondre l'extension dans le bâtiment existant en reprenant les pentes, les matériaux et les ouvertures d'origine, soit en créant des volumes en rupture avec l'habitation principale. Cette seconde solution offre plus de possibilités tant au niveau des matériaux qu'au niveau des volumes. On peut ainsi exploiter les avantages des techniques constructives contemporaines (exemple : isolation par l'extérieur) et mettre en oeuvre des volumes et des baies aux proportions variées, en adéquation avec les besoins et les contraintes du site (tout ceci, sous réserve de respecter les prescriptions des documents d'urbanisme propres à chaque commune).



Les extensions qui se « démarquent »



Les extensions du xx^e siècle



Les clôtures et portails

Les clôtures et les portails sont des éléments d'architecture à part entière. Ils constituent la vitrine sur rue d'une habitation. Aussi, si on prend le temps d'observer les clôtures et portails mis en œuvre au cours des XIX^e et XX^e siècles, on s'aperçoit d'une part, de la richesse apportée par leur variété et, d'autre part, de leur adéquation avec les constructions qu'ils soulignent.

Chaque style de construction et chaque typologie possède une clôture et un portail en harmonie avec son architecture. C'est cette adéquation qui renforce le caractère des habitations solognotes aussi modestes soient-elles.

Portails spécifiques

Les bâtiments implantés en limite de voie publique et accolés les uns aux autres constituent une barrière continue entre la rue et les terrains privatifs. Dans cette typologie d'habitat de centre bourg, surtout pour les logements les plus modestes, il n'est pas envisageable de libérer des bandes de terrain simplement pour desservir l'arrière de chaque logement. La solution envisagée est donc d'intégrer au sein des façades (au même titre qu'une porte d'entrée ou une fenêtre), un passage de largeur suffisante pour que les charrettes et autres gros véhicules puissent atteindre les annexes, cours, jardins, vergers ou pâtures situés à l'arrière de ces fronts bâties. Ces passages sont régulièrement fermés par des portes cochères de même facture que les menuiseries des habitations qui les encadrent.



Les portails

Les différentes typologies d'habitations développées aux cours des XIX^e et XX^e siècles, sont devancées par des clôtures et portails qui reprennent et soulignent les proportions, les formes et les matériaux mis en œuvre dans les constructions principales. Cette cohésion entre le bâti et ses clôtures et portails s'est toujours faite de façon évidente : on appliquait pour l'un comme pour l'autre le savoir-faire acquis. Ainsi, les maisons « blocs » à étage sont généralement devancées de portails relativement hauts (env. 2m), faisant l'objet d'un travail de ferronnerie ou de menuiserie assez sobre. Les maisons ouvrières, les locatrices et petites fermes sont dotées, quant à elles, de portails généralement plus bas (env. 1m) et encore plus sobres, souvent composés de simples barreaudages droits, en bois ou en métal. Les portails les plus travaillés sont sans nul doute ceux qui marquent l'accès des villas et des demeures bourgeoises conçues entre les années 1900 et 1930. Dotés de courbes élégantes et de motifs végétaux, ces portails, tout comme les habitations qu'ils devancent, sont marqués des influences de l'art nouveau, mouvement artistique fort, répandu sur l'ensemble du territoire français (et même au-delà), au début du XX^e siècle.

Totalement étranger à l'architecture vernaculaire de Sologne, ce vocabulaire ne peut donc être utilisé que dans un contexte particulier.



Le bois est un matériau privilégié dans les portails des maisons les plus anciennes. Il a commencé à être remplacé par le métal à partir de la fin du XIX^e siècle, ce dernier offrant l'avantage de pouvoir être travaillé plus souplement et d'aboutir à des ouvrages plus sophistiqués.

Les portails en bois varient en fonction de la richesse de la propriété à laquelle ils donnent accès. Ainsi, les maisons rurales et modestes ont des portails en bois à claire voie très rudimentaires et de faible hauteur. En revanche, les habitations de bourg plus fastueuses ont des portails assez hauts, souvent pleins et agrémentés de quelques moulures ou courbes sobres. Entre ces deux exemples extrêmes, on peut trouver toute une gamme de variantes.

Les murs pleins

Les murs pleins peuvent être en moellons ou en briques. Initialement ces murets étaient enduits sur toute leur hauteur. Seuls les chaperons en briques étaient laissés apparents. La hauteur de ces murs varie en fonction de la taille et de la richesse des propriétés qu'ils clôturent.

Ainsi, les grandes demeures bourgeoises et les petits châteaux situés aux portes des bourgs ou isolés en campagne, sont ceinturés par des murs très hauts et particulièrement longs puisqu'ils englobent aussi bien le bâti que le parc attenant. Cette continuité permettait à la fois de marquer les limites de la propriété privée et de protéger du regard et des intrusions tant les abords de l'habitations (terrasses, dépendances...) que les espaces de promenade des occupants.

Ce type de mur a également été fréquemment utilisé pour clore les cours de ferme. Dans ce dernier cas, la hauteur et le traitement de ces murs sont variables. Ainsi, les fermes les plus importantes ont des murs relativement hauts et travaillés (présence de piliers encadrant le portail...) tandis que les murs fermant les cours avant des petites fermes sont bas et dénués de toute décoration (en adéquation avec le caractère du bâti).

Les murs pleins se retrouvent aussi dans les centres bourgs. Là encore, sous une forme très modeste ou sous une forme plus élaborée, en fonction de la propriété qu'ils étaient destinés à clore.





Les murs bahuts

Les murs bahut sont des murs relativement bas, surmontés d'une grille, de lattes de bois ou d'un grillage. La partie basse peut être en maçonnerie de moellons ou de briques, selon le vocabulaire et les matériaux employés dans la construction qu'ils devancent. La brique est toutefois récurrente dans les poteaux et les chaperons de murs.

Les clôtures végétales

Les clôtures entièrement végétales ne sont présentes que dans les périphéries de bourgs et dans les zones plus retirées.

Leurs compositions variaient en fonction des localités mais aussi en fonction de l'implantation du bâti. Ainsi, la limite avec la voie publique pouvait prendre la forme de simples haies basses (charmillés ou autres essences à petit feuillage se prêtant bien à la taille) ou de haies basses doublées de quelques arbres (souvent arbres fruitiers) assurant une barrière visuelle plus haute.

De par leur composition et leur évolution physique au gré des saisons, ces clôtures avaient pour avantage de se fondre parfaitement dans le paysage naturel et de créer une transition douce entre les territoires agricoles (bocages) qui s'ouvraient aux portes des bourgs et les centres de bourgs où le minéral dominait. Le caractère champêtre de ces haies était accentué par les accotements herbeux qui les séparaient de la route.

Annexes

En savoir plus

Nous adressons nos sincères remerciements

Aux membres des associations suivantes qui ont accepté de partager avec nous leurs précieuses connaissances sur l'histoire du territoire de la Sologne. Ces structures constituent des sources de données incontournables pour toute personne soucieuse d'approfondir ses connaissances sur l'histoire de la Sologne.

Le CDPA Comité Départemental du Patrimoine et de l'Archéologie en Loir-et-Cher

“ Les Jacobins ” - Rue Anne de Bretagne - 41000 Blois - 02 54 56 02 69 - cdpa.41@wanadoo.fr
Contacts : M^e Claude Leymarios (président) et M^e Alexandra Mignot (animatrice).

Le GRAHS Groupe de Recherches Archéologiques et Historiques de Sologne

14 rue de Beauce - 41600 Lamotte Beuvron - 02 54 88 25 70 - grashologne@wanadoo.fr - www.grahs.1901.org
Contacts : M^e Henri Deletang (président) et M^e Frédéric Auger

Le Musée de Sologne

Quai île Marin - 41200 Romorantin-Lanthenay - 02 54 95 33 66 - museedesologne@romorantin.fr - www.museedesologne.com
Contact : M^e Martine Vallon

Le SAHAS Société d'Art, d'Histoire et d'Archéologie de Sologne

14 rue de la Résistance - 41200 Romorantin-Lanthenay - 02 54 76 22 06
Contact : M^e Hélène Leclert (présidente)

La Maison des Étangs

Rue de la Poste - 41210 Saint Viâtre - 02 54 88 23 00 - info@maison-des-etangs.com - www.maison-des-etangs.com
Contact : M^e Pierre Vaslin (président)

Les archives départementales pour leur mise à disposition de documents graphiques, notamment cadastres napoléoniens et cartes postales anciennes illustrant ce document.

et

Toutes les mairies qui nous ont participé à la concrétisation de ce travail en nous fournissant des renseignements et /ou des documents sur l'histoire et le développement de leurs communes.

Pierre Aucante pour ses données historiques riches et variées ainsi que pour ses photos.

Ouvrage réalisé avec le soutien du programme LEADER +

Conception et textes CAUE du Loir-et-Cher

Crédits photographiques ©CAUE41 & ©Pilote41

Conception et réalisation graphique Cendrine Bonami-Redler

Éditions CAUE du Loir-et-Cher

Imprimeur Rollin

Photographies Aériennes Pilote41.IGN - BD ORTHO, 2002 Paris

ISBN : 978-2-9528343-2-2



PROFESSIONNELS

COLLECTIVITÉS

PARTICULIERS

Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire

DRAC Centre-Val de Loire

UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre,
de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret

SOMMAIRE

Édito

Qu'est-ce qu'un panneau solaire ?

Un guide d'insertion, pour qui et pourquoi ?

Quels principes généraux d'insertion ?

Une installation par qui ?

Quelle autorisation est nécessaire ?

Principes généraux d'insertion par secteur :

- Centres anciens
- Faubourgs
- Secteurs péri-urbains
- Secteurs d'activités
- Espaces paysagers ruraux & naturels



Édito

Plus fait douceur que violence¹

Les mots choisis par le fabuliste expriment la tendre énergie que l'astre solaire est capable de nous dispenser. Il serait bien absurde de s'en détourner. Cette énergie solaire, la Nation a justement décidé de s'en saisir et d'en faire usage. C'est une volonté nationale, une orientation forte, qui doit contribuer à l'indépendance énergétique de notre pays et qui est un gage, parmi d'autres, de sa volonté de freiner la spirale diabolique du changement climatique.

Mais nous faudra-t-il pour cela, à l'instar du voyageur de la fable qui se dépouille de son manteau, renoncer au bonheur des parures qui composent notre cadre de vie et l'animent ?

C'est l'un des enjeux contemporains auxquels le développement des énergies renouvelables nous impose de répondre. Qu'y a-t-il de plus précieux que l'espace familial et rassurant qui nous enveloppe au quotidien, que le cocon d'un cadre de vie de qualité, dès lors qu'il s'accroche à des éléments d'architecture, aux traces de notre histoire, au rythme d'une façade, à la trame d'un parcellaire, aux vues qui s'offrent à l'œil au détour d'une balade, bref, au déjà-là, repères précieux à transmettre pour demain ?

L'injonction à la performance et à l'indépendance énergétiques pourrait nous conduire à des oppositions stériles entre les caricaturales figures des partisans de la « modernité » contre les nostalgiques du « passé ».

C'est afin d'éviter cet écueil que le présent fascicule a été voulu par la Direction régionale des affaires culturelles. Ses auteurs, Architectes des bâtiments de France chargés de veiller à la qualité architecturale, paysagère et urbaine de nos territoires, ont voulu proposer une ambition nouvelle qu'ils expriment eux-mêmes de la meilleure des manières : « *l'objectif est de faire basculer le projet d'une installation purement technique vers une logique d'équipement architectural, en faisant la promotion d'une démarche d'insertion* ».

Je vous invite à découvrir ces propositions multiples, présentées selon une typologie des différents espaces bâtis où les dispositifs d'énergie solaire doivent trouver place. Elles traduisent ce que la loi de 1977 sur l'architecture affirmait déjà avec vigueur : « *L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public* ». Les dispositifs d'énergie solaire ne sont donc pas de purs accessoires ou de simples installations techniques : ils participent désormais à l'écriture de nos paysages de demain et il appartient à chacun de faire preuve d'ingéniosité pour les insérer harmonieusement.

Je remercie vivement les architectes des Bâtiments de France et la Direction régionale des affaires culturelles d'avoir ainsi fait œuvre utile avec ce guide. Promotrice et comptable de la mise en œuvre des politiques publiques culturelles en région, je mesure quotidiennement, en parcourant nos territoires si variés, à quel point on peut reconnaître, sans la voir, la pertinence invisible de leurs expertises.

**Sophie BROCAS,
Préfète de la région Centre-Val de Loire**

1- Jean de La Fontaine, *Fables choisies*, Phébus et Borée, 1668.



Qu'est-ce qu'un panneau solaire ?

Les panneaux solaires sont des dispositifs qui captent l'énergie solaire et la transforment, en offrant des avantages environnementaux et économiques significatifs.

Si cette énergie est convertie en électricité, les panneaux solaires sont dits **photovoltaïques**, si cette énergie permet de chauffer de l'eau, les panneaux solaires sont dits **thermiques**.

Il existe sur le marché des **panneaux solaires photovoltaïques monocristallins**, d'une qualité supérieure à celle des autres panneaux disponibles, **les polycristallins**.

Un guide d'insertion, pour qui et pourquoi ?

La conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager de la région, et plus largement du cadre de vie dans lequel nous vivons, est une responsabilité collective. Ce guide vise donc à accompagner **aussi bien les propriétaires, les professionnels que les collectivités** afin d'améliorer l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires et photovoltaïques dans la région Centre-Val de Loire, et notamment dans les abords de monuments historiques et les sites patrimoniaux remarquables.

L'objectif est de faire basculer le projet d'une installation purement technique vers **une logique de projet architectural**, en faisant la promotion d'une démarche active d'insertion.

Celle-ci dépendant nécessairement du contexte patrimonial, architectural et paysager, ce guide illustre des logiques d'implantation selon cinq typologies de territoire :

Centres anciens

Page 5

Faubourgs

Page 7

Secteurs péri-urbains

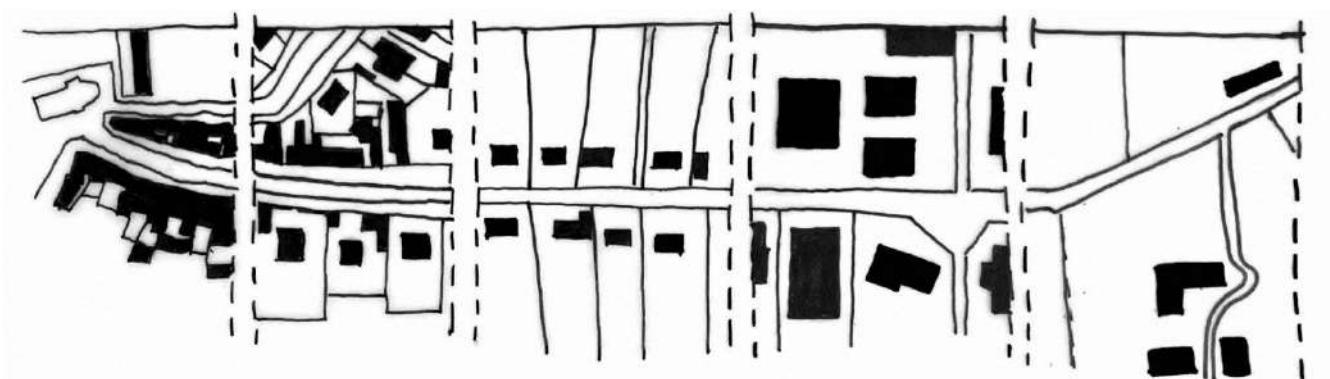
Page 9

Secteurs d'activités

Page 11

Espaces paysagers ruraux et naturels

Page 13



Pour utiliser ce guide, vous devez donc définir dans quel secteur se situe la parcelle concernée par le projet d'installation puis chercher quelle est, dans les différentes solutions proposées, celle qui est la plus adaptée au contexte architectural et paysager du projet.

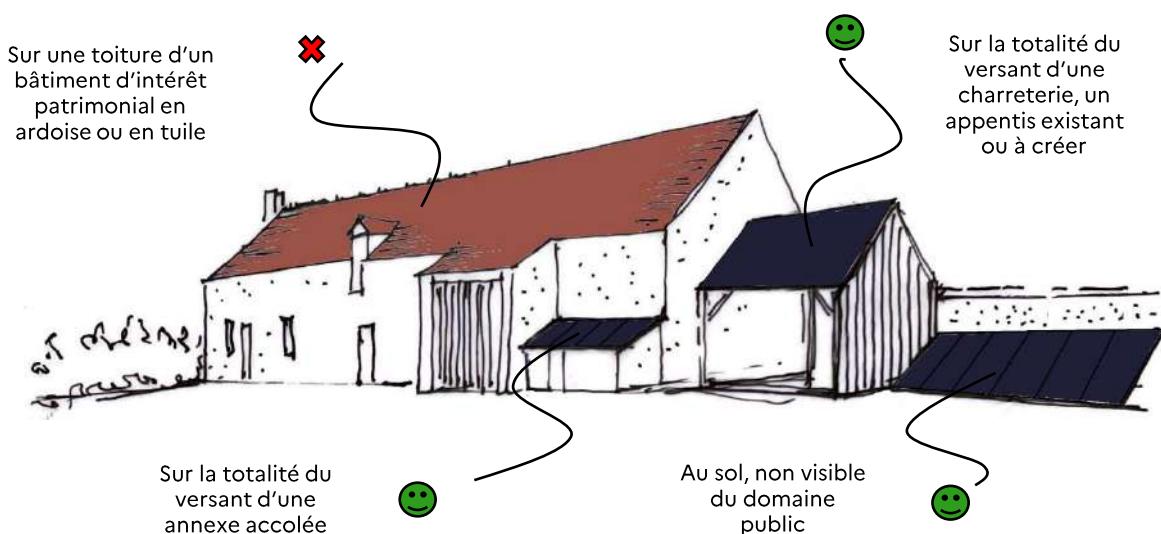


Quels principes généraux d'insertion?

Les couvertures en petites tuiles plates, en tuiles losangées, en tiges de botte ou en ardoises naturelles sont des éléments identitaires de la région. Elles méritent toute notre attention.

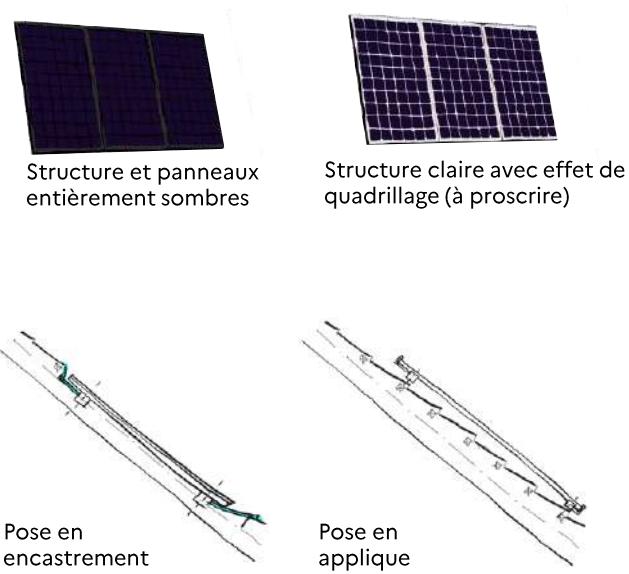
En outre, les constructions habitables sont souvent pourvues de souches de cheminées et/ou de lucarnes. L'installation de panneaux sur ces couvertures vient alors en concurrence avec les éléments existants et déstructure visuellement la couverture. Il convient donc de ne pas installer de panneaux sur ce type de couverture et de chercher d'autres solutions moins impactantes. D'ailleurs, en cas de désordre (incendie ou problème d'étanchéité), les dommages sont nettement moins graves quand l'installation ne se trouve pas sur une habitation.

Ainsi, dans tous les secteurs, il est nécessaire de préserver les couvertures anciennes d'intérêt patrimonial, notamment lorsqu'elles sont pourvues de cheminées et/ou de lucarnes. Dans ce cas, il sera possible de trouver d'autres solutions : implantation de panneaux au sol, sur la totalité d'un versant d'une annexe existante ou à créer...



Pour limiter l'impact visuel des panneaux, ceux-ci doivent être entièrement sombres, sans effet de quadrillage clair, et avoir reçu un traitement anti-reflet. De même, les cadres et autres accessoires des panneaux seront dans cette même teinte sombre. Exceptionnellement, dans le cas où il est recherché une semi-transparence des panneaux, les cellules pourront être entourées de verre transparent et non coloré. Il existe également de petits panneaux bruns qui peuvent être tout à fait adaptés pour certains toits en tuile.

Suivant la sensibilité de l'environnement du projet, une pose encastrée pourra être demandée car l'absence de saillie assure une intégration plus discrète dans une couverture.





Une installation faite par qui ?

L'installation de panneaux solaires exige une expertise technique importante, garantie d'une performance optimale de l'installation et du respect des normes de sécurité en vigueur.

Il vous est vivement recommandé de faire appel à des entreprises locales de votre connaissance. **Ces artisans locaux qualifiés pourront chercher avec vous une solution ingénieuse, discrète et adaptée à la situation**, et ne chercheront ni à placer un produit inadapté, ni à vous vendre un prêt. En revanche, ils pourront, avec sérieux et professionnalisme, renforcer une couverture, créer une petite structure supplémentaire, garantir l'étanchéité de votre toit ainsi qu'une connexion électrique fiable et sécurisée.

Il pourra également être utile de faire appel à un architecte afin de trouver la solution architecturale adaptée au contexte en s'éloignant d'une réponse purement technique.

Quelle autorisation est nécessaire ?

L'installation de panneaux solaires doit être précédée par une **déclaration préalable de travaux** à déposer en mairie. En abords de monument historique, en site patrimonial remarquable et en site inscrit ou classé, cette déclaration préalable sera soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Si le dossier est complet, le délai maximum légal est de deux mois à compter du dépôt de la demande.

Sur le site www.service-public.fr, vous pourrez lire tous les détails utiles et télécharger les formulaires.



1 – Centres anciens

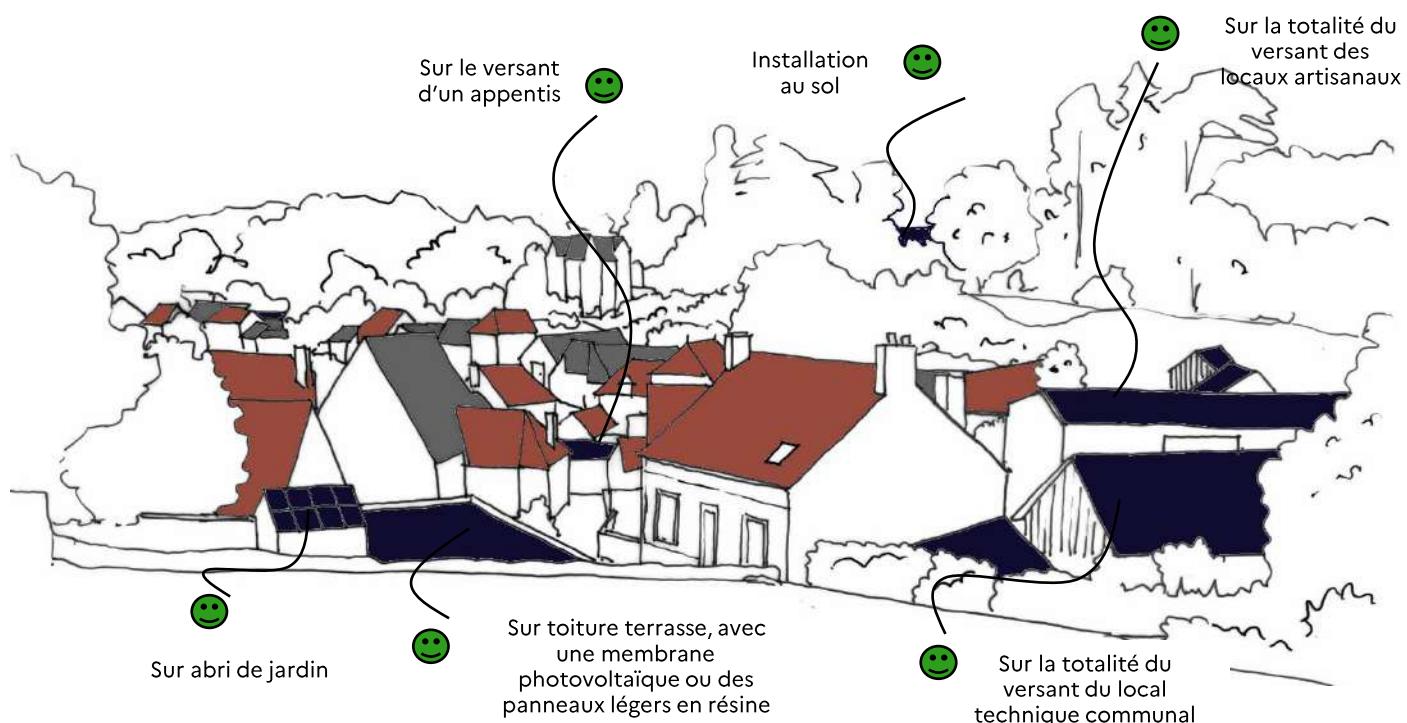
Les centres anciens se distinguent par leur structure de rues irrégulières, par leur forte densité bâtie, et par le grand intérêt patrimonial des constructions. Outre la qualité intrinsèque des bâtiments, ils constituent très souvent le cadre de présentation des monuments historiques.

Objectifs :

- Préserver la cohérence et l'esthétique des ensembles bâties et du patrimoine architectural.
- Permettre une intégration des dispositifs dans un ensemble urbain de qualité.
- Préserver les immeubles d'intérêt patrimonial.

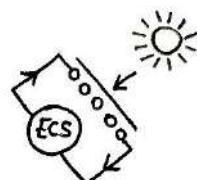
Principes généraux d'insertion :

- Privilégier la pose de panneaux thermiques sous toiture (possible pour tous les bâtiments couverts en ardoise).
- Exclure les installations de panneaux solaires sur les toitures patrimoniales ou qui dénaturent la perception d'un toit depuis les espaces accessibles aux publics.
- Intégrer les panneaux dans les constructions annexes : véranda, appentis, baies, abris, etc..
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente par rapport à la composition architecturale.
- Privilégier les bâtiments postérieurs à la Seconde Guerre mondiale.
- Installer les panneaux au sol, dans une cour ou un jardin peu ou non visibles de l'espace public.

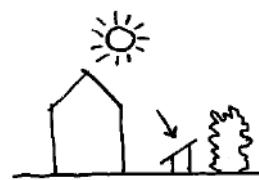


Les logiques d'implantations dans les centres anciens

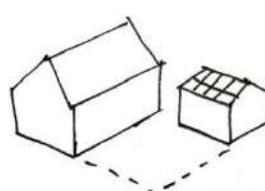
Panneaux thermiques sous toiture



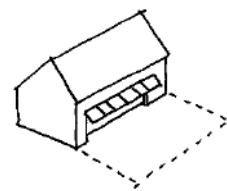
Panneaux au sol



Panneaux sur une annexe



Panneaux sur des éléments architecturaux





Des panneaux thermiques sous toiture

La mise en place de panneaux thermiques sous toiture permet de récupérer la chaleur de l'ardoise pour la production d'eau chaude sanitaire. Quasiment invisible, cette installation sera toujours autorisée. Les panneaux thermiques peuvent être mis en place à l'occasion de la construction d'un bâtiment ou lors de la réfection d'une toiture en ardoises.



Panneaux thermiques sous une couverture en ardoises, au sein d'un Site Patrimonial Remarquable à Vendôme (41).

Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public. Des plantations peuvent être ajoutées pour constituer les filtres nécessaires à leur insertion discrète.



Panneaux installés au sol à Vouvray (37). Grâce à une perception lointaine et à un aspect proche de celui des appentis voisins, ils s'intègrent parfaitement dans le paysage du bourg, bien qu'en covisibilité avec l'église.

Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

Il est possible de remplacer un versant entier de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.



Panneaux photovoltaïques intégrés dans une couverture en zinc. Le rythme des panneaux et des joints à tasseaux du zinc coïncident parfaitement. Les panneaux sont encastrés dans la couverture ce qui contribue à les rendre très discrets. Bourgueil (37)

Des panneaux formant un élément architectural

Dans le cadre d'un projet soigné, un élément de type marquise, brise-soleil, pergola, peut être créé en s'appuyant sur une construction existante.

Des panneaux sur la totalité d'un versant des locaux artisanaux

Il est possible d'implanter des panneaux sur la totalité d'un versant d'un bâtiment récent de type local artisanal, grand bâtiment public récent, grand garage, etc., situé dans un centre ancien et dont l'impact est limité. La mise en place est possible si la couverture est en ardoise ou en bac acier. En revanche, elle ne pourra pas être acceptée pour une couverture en tuiles. Dans le cas d'une couverture en fibrociment, celle-ci devra être déposée et remplacée avant la mise en place des panneaux solaires.



Panneaux installés sur des consoles métalliques formant une sorte de marquise positionnée le long d'un bâtiment sur cour à Saint-Cyr-sur-Loire (37).



2 – Faubourgs

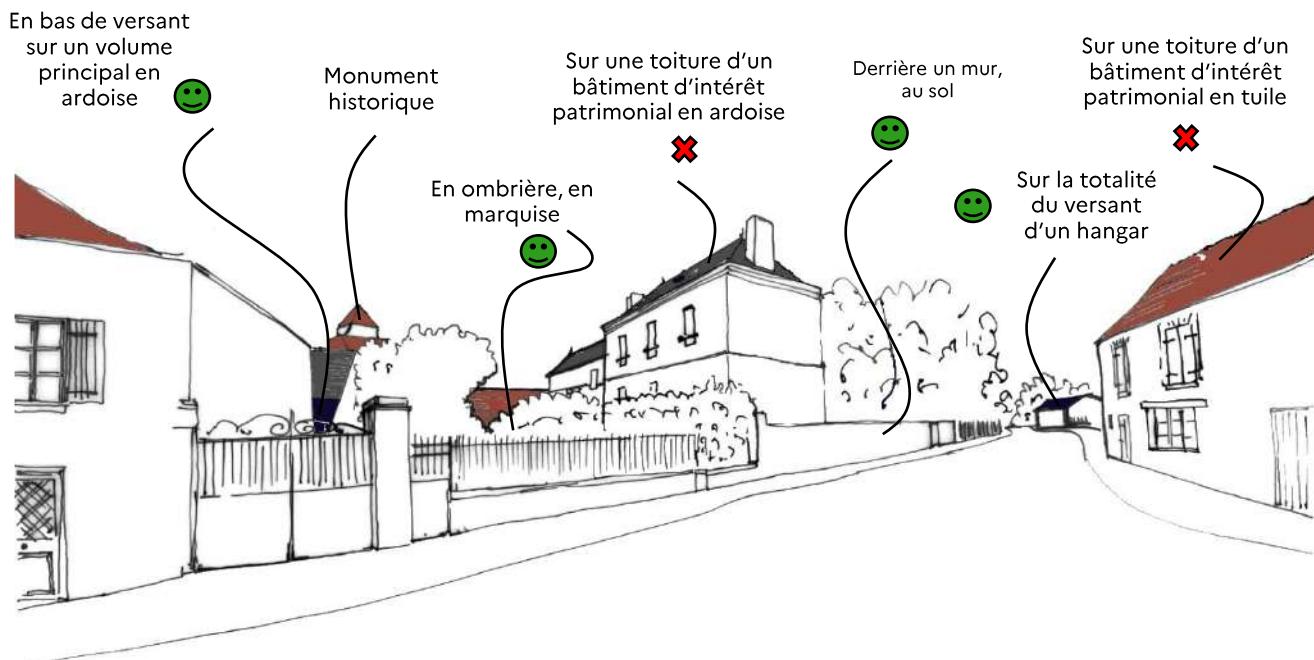
Les faubourgs sont situés en périphérie immédiate du centre ancien. Ils sont souvent caractérisés par un développement résidentiel mixte, incluant des maisons individuelles et des immeubles à faible hauteur. Ils se distinguent par une structure de rues irrégulières et une densité de construction inférieure à celle du centre-ville. Ils sont généralement plus végétalisés, reflétant une transition entre le bâti dense et les secteurs péri-urbains.

Objectifs :

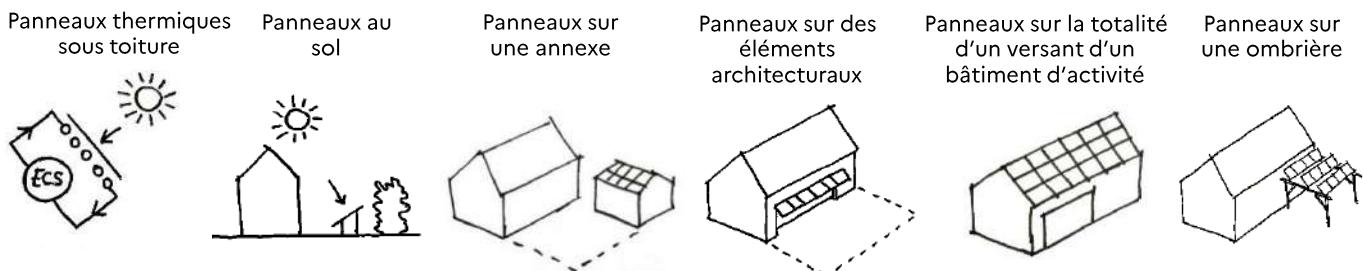
- Concevoir une implantation qui ne soit pas visible ou qui présente une visibilité réduite depuis le domaine public, les monuments historiques ou les perspectives principales, monumentales, d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Préserver les immeubles d'intérêt patrimonial.

Principes généraux d'insertion :

- S'insérer dans le bâti existant avec exigence.
- Concevoir une implantation qui présente une visibilité réduite depuis le domaine public.
- Implanter les capteurs solaires hors du champ de visibilité d'un monument protégé ou des perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Ordonnancer des panneaux dans la composition architecturale du bâtiment.
- Privilégier les implantations sur des appentis, ou des pans de toiture peu visibles, etc.
- Privilégier les bâtiments postérieurs à la Seconde Guerre mondiale.



Les logiques d'implantations dans les faubourgs





Des panneaux thermiques sous toiture

La mise en place de panneaux thermiques sous une toiture, neuve ou refaite, permet de récupérer la chaleur de l'ardoise pour la production d'eau chaude sanitaire. Quasiment invisible, cette installation sera toujours autorisée.



Intégration parfaite de panneaux thermiques sous une couverture au sein du Site Patrimonial Remarquable à Vendôme (41).

Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public.



Panneaux installés au sol à Bourré (41). La faible emprise du dispositif et l'éloignement par rapport à la rue rendent tout à fait admissible leur perception.

Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

Il est possible de remplacer un versant entier de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.

Des panneaux formant un élément architectural

Dans le cadre d'un projet soigné, un élément de type marquise, brise-soleil, pergola, peut être créé en s'appuyant sur une construction existante.



Panneaux photovoltaïques formant de grands brise-soleil le long des fenêtres d'une école à Amboise (37). Les panneaux permettent ainsi d'améliorer le confort d'été de l'équipement.

Des panneaux sur la totalité d'un versant des locaux artisanaux

Il est possible d'implanter des panneaux sur la totalité d'un versant d'un bâtiment récent de type locaux artisanaux, grands bâtiments publics récents, garages, etc. La mise en place est possible si la couverture est en ardoise ou en bac acier. En revanche, elle ne pourra pas être acceptée pour une couverture est en tuile. Dans le cas d'une couverture en fibrociment, celle-ci devra être déposée (et *a priori* remplacée par un bac acier) avant la mise en place des panneaux solaires.



L'intégralité du toit de cette coopérative à Bléré (37) est couverte par des panneaux entièrement sombres.

Préau et ombrière

Dans le tissu plus lâche d'un faubourg, il est souvent possible d'insérer de petits préaux en bois pour abriter quelques voitures particulières ou une ombrière pour un commerce ou un parking public.



Ombrière photovoltaïque semi-transparente en bois sur le parking d'un commerce situé à la sortie du bourg de Maslives (41).



3 – Secteurs péri-urbains

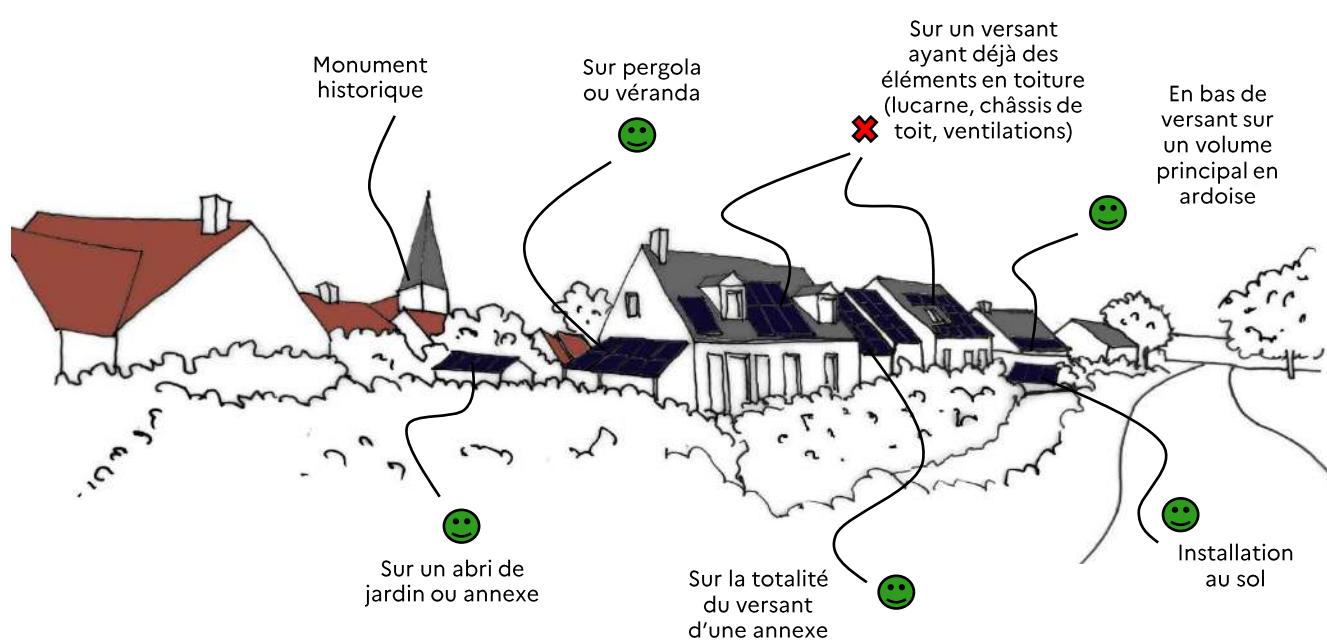
Les secteurs péri-urbains sont essentiellement composés par des zones pavillonnaires constituées de maisons individuelles avec jardins privés. Ils se distinguent par une faible densité de population, des rues résidentielles calmes et bordées d'arbres. La prédominance de voies de circulation locales offre un cadre de vie paisible et verdoyant, avec peu de commerces ou d'industries.

Objectifs :

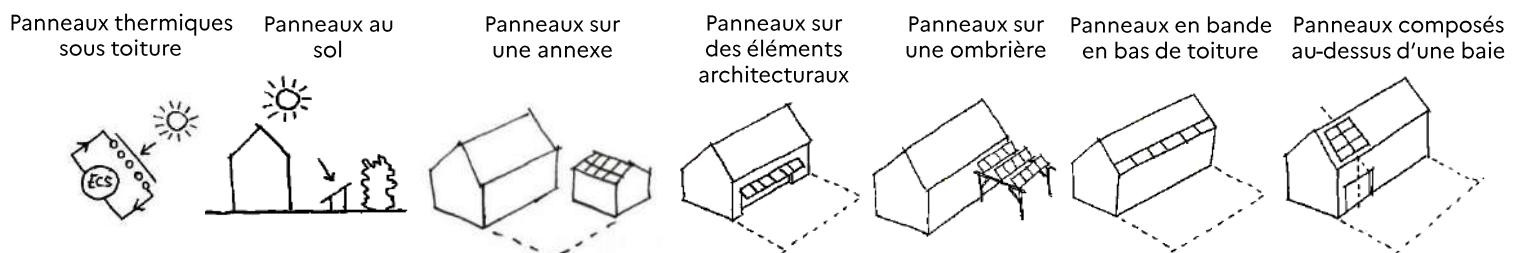
- Préserver la cohérence des abords des monuments historiques.
- Préserver les perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.

Principes généraux d'insertion :

- Modular l'implantation en fonction des enjeux et opportunités offertes par le bâti et le site.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Privilégier les bâtiments annexes existants ou à créer : une extension adossée à la maison, un préau abritant des voitures, une pergola ombrageant une terrasse et dont les brise-soleils sont des lames en panneaux photovoltaïques, etc.
- Privilégier l'implantation de panneaux au sol pour limiter l'impact visuel.



Les logiques d'implantations dans les secteurs péri-urbains





Des panneaux thermiques sous toiture

La mise en place de panneaux thermiques sous une toiture, neuve ou refaite, permet de récupérer la chaleur de l'ardoise pour la production d'eau chaude sanitaire. Quasiment invisible, cette installation sera toujours autorisée.



Panneaux installés au sol, dans un jardin à Francueil (37). Leur faible hauteur les rend invisibles depuis l'espace public.

Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public, avec si nécessaire, des plantations complémentaires. Ce dispositif est avantageux car déplaçable en cas de déménagement.



Panneaux formant la couverture complète d'une annexe, en Bretagne. La taille de la construction a été adaptée en fonction des dimensions des modules.

Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

On peut remplacer un versant entier de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.



Panneaux thermiques formant une grande marquise au-dessus d'une baie et panneaux couvrant un barbecue.



Petits panneaux formant une bande étroite en bas de toiture en ardoise à Rochecorbon (37).



Panneaux marquant l'entrée d'un commerce à Mondoubleau (41).

Des panneaux formant un élément architectural

Il est possible de créer un élément architectural comme une marquise au-dessus d'une porte d'entrée, un brise-soleil au-dessus de baies au sud, une pergola pour ombrager une terrasse, un petit abri pour le matériel de jardin ou celui d'une piscine...

Des panneaux sur une bande en bas de toiture

Des panneaux peuvent venir former une bande continue en bas de couverture. Suivant la taille des panneaux, ils seront utilisés en format paysage ou portrait afin que la bande reste relativement étroite. Dans ce cas, la couverture ne doit pas comporter de châssis de toit.

Des panneaux composés au-dessus d'une grande baie

Des panneaux peuvent être composés au-dessus d'une grande baie de séjour ou d'une entrée d'un équipement ou d'un commerce, en reprenant la largeur de cette baie.



4 – Secteurs d'activités

Les secteurs d'activités se caractérisent par un urbanisme très diffus en périphérie urbaine avec des bâtiments de grande échelle, hangars, entrepôts, grandes surfaces, sur de très larges espaces peu structurés et très imperméabilisés. Il en résulte un tissu peu cohérent, porteur d'opportunités importantes pour l'installation de panneaux solaires.

Objectifs :

- Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée.
- Prioriser la massification du photovoltaïque sur les bâtiments disposant de grandes surfaces de toiture et de foncier et/ou pour des porteurs de projets ayant de forts besoins en électricité et présentant des facilités de raccordement, dans le respect des exigences afférentes à ces bâtiments.
- Systématiser les toitures photovoltaïques sur les nouveaux bâtiments.
- Réduire l'impact visuel en entrée de ville ou au sein des sites à grande valeur paysagère ou patrimoniale.

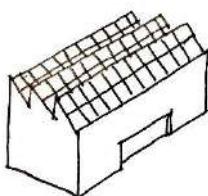
Principes généraux d'insertion :

- Prioriser les grandes surfaces de toiture, si nécessaire avec des panneaux ultra-légers en résine, et les grands pans de façade.
- Profiter de l'installation de panneaux pour requalifier architecturalement le bâtiment, en faisant varier sa ligne de toit ou en enrichissant la composition de sa façade.
- Créer des ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement.
- Maîtriser certains impacts en entrée de ville, dans le grand paysage ou au sein des sites à grande valeur paysagère ou patrimoniale.
- Implanter les trackers exclusivement en secteur industriel.

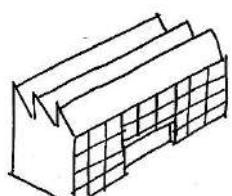


Les logiques d'implantations dans les secteurs d'activités

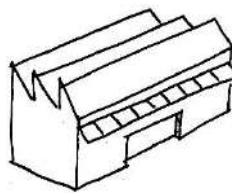
Panneaux sur des éléments ou la totalité de la toiture



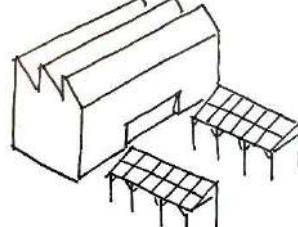
Panneaux sur les façades



Panneaux formant des éléments architecturaux



Panneaux sur des ombrières de stationnement





Des panneaux solaires en toiture

La mise en place de panneaux en toiture peut soit être invisible, soit être rendue visible à dessein, afin de composer des sortes de sheds, ou des toitures qui animent la volumétrie de la construction. Dans le cas où les panneaux sont mis à plat, il convient d'être vigilant sur la qualité du garde-corps de sécurité. Il commence à exister des panneaux plats ultra-légers ($3 \text{ à } 4 \text{ kg/m}^2$) en résine qui ne nécessitent pas de renforcement des structures et qui sont applicables sur la plupart des supports.



À Saint-Ouen (41), installés sur des sheds, les panneaux participent à la composition architecturale du bâtiment en enrichissant la volumétrie. Ils mettent ainsi en valeur le bâtiment de cette entreprise.



Installés en façade de ces bureaux situés à Parçay-Meslay (37), les panneaux créent une matière et un élément de composition architecturale. Ils participent à la communication de ce centre d'énergie renouvelable et valorisent son image.



Les panneaux forment une série de brise-soleils, en pignon de l'édifice. Ils enrichissent l'écriture architecturale de ces bureaux de VTH à Tours (37) et permettent en plus d'améliorer le confort d'été des bureaux.



Une série d'ombrières a été installée sur le parking de cette entreprise située à Châteaudun (28). On peut souligner le traitement soigné des pignons des ombrières.

Des panneaux solaires en façade

Dans certains cas, il est possible de réaliser des installations de panneaux solaires en façades en s'intégrant à la composition générale du bâtiment. Cette solution constitue une alternative intéressante lorsque les toitures ne sont pas adaptées sur le plan structurel.

Des panneaux formant un élément architectural

Il est possible de créer des éléments architecturaux, comme par exemple une marquise ou un auvent pour marquer une entrée, des brise-soleils au-dessus de baies au sud, une pergola pour ombrager la terrasse de clients ou celle du personnel, des abris pour le stockage des poubelles, etc. Ces éléments peuvent être indépendants de la structure d'un bâtiment d'activité existant qui n'a donc pas besoin d'être renforcée dans ce cas.

Des ombrières de parking

En secteurs d'activités, il existe de nombreux parkings qui peuvent être largement équipés d'ombrières photovoltaïques afin d'ombrager les véhicules (camions, voitures, vélos). Dans le cas de surfaces importantes, il peut être intéressant de prévoir la mise en place d'ombrières sur une partie du parking et de revégétaliser le reste afin de limiter les effets d'îlots de chaleur. Il souhaitable de traiter avec une attention toute particulière les pignons des ombrières, ainsi que leur sous-face, souvent au moins aussi visibles que la couverture de l'ombrière.



5 – Espaces paysagers naturels ou ruraux

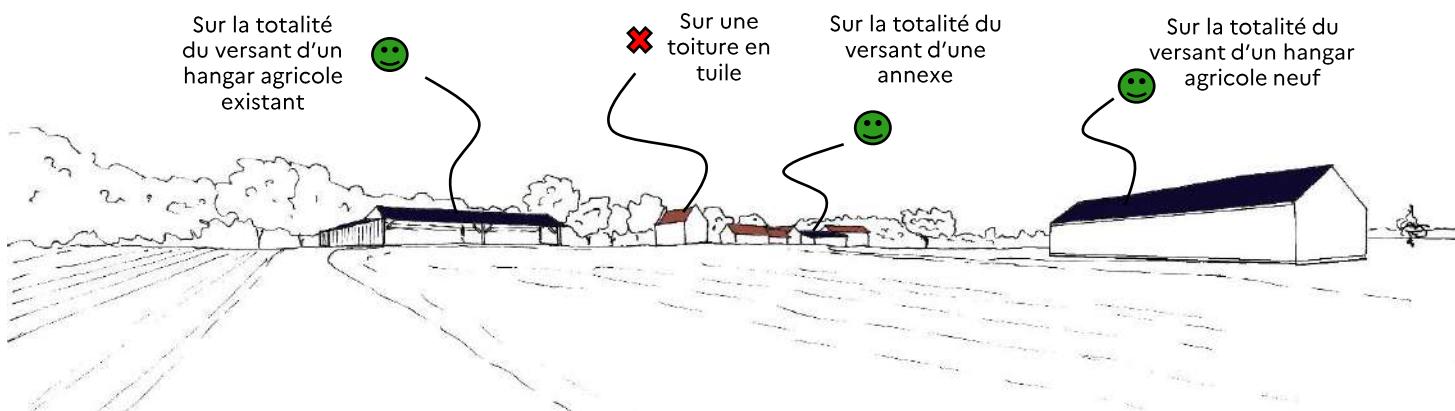
Généralement situés en milieu rural, les secteurs de grands paysages se distinguent par de vastes étendues naturelles ou agricoles, dans lesquels peuvent se trouver des habitations, fermes agricoles, domaines viticoles, hameaux, etc.

Objectifs :

- Préserver la lecture du paysage et l'équilibre entre ses différentes composantes.
- Préserver les perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Préserver les immeubles d'intérêt patrimonial.
- Donner une priorité absolue aux sites dégradés.
- Valoriser les bâtiments à usage agricole plutôt que les structures dédiées à la production d'énergie, incompatibles avec une activité agricole.

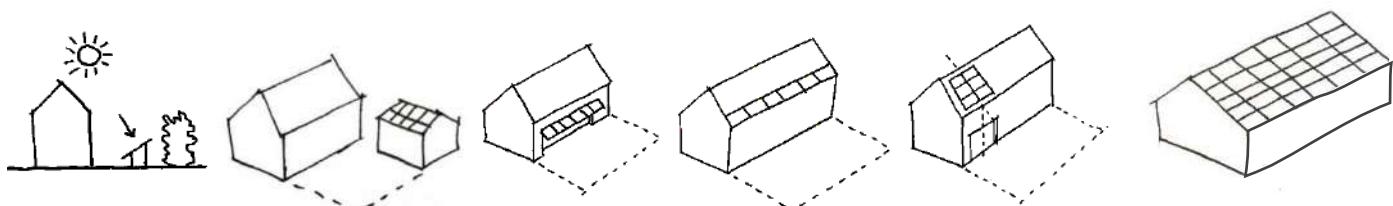
Principes généraux d'insertion :

- Identifier les secteurs protégés et recommandations associées.
- Rechercher une intégration harmonieuse avec l'existant, éviter les covisibilités avec les éléments remarquables.
- Éviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs.
- Préserver le bâti vernaculaire de type grange, ferme ancienne, etc.
- Éviter les projets fragmentés conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels.
- Pour les projets au sol ou les trackers : éviter les implantations en site protégé.
- Éviter la construction de nouveaux hangars si le besoin agricole n'est pas confirmé.
- Garantir l'intégration paysagère des nouveaux hangars, en prévoyant une échelle et une volumétrie adaptée, et une orientation fonction des lignes du paysage.



Les logiques d'implantations dans les espaces paysagers naturels ou ruraux

Panneaux au sol	Panneaux sur une annexe	Panneaux formant des éléments architecturaux	Panneaux en bande en bas de toiture	Panneaux composés au-dessus d'une baie	Panneaux sur l'intégralité d'un hangar agricole
-----------------	-------------------------	--	-------------------------------------	--	---





Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans un jardin, dans une prairie etc. Si la route est suffisamment loin des panneaux et si ils sont entourés de végétation, ils seront peu perceptibles. Des plantations peuvent être ajoutées pour constituer les filtres nécessaires à une installation discrète.



Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

Il est possible de remplacer un versant de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.

Des panneaux sur la toiture d'un hangar existant

Il est possible de remplacer un versant de la couverture d'un hangar existant par des panneaux solaires. Une teinte uniformément sombre permettra de confondre les panneaux avec des ardoises et d'intégrer le projet avec les zones d'ombre en arrière-plan.



L'annexe d'une maison à Luzillé (37) entièrement couverte de panneaux.

Des panneaux sur la totalité d'un versant d'un hangar créé

Il est possible d'envisager l'implantation de panneaux solaires sur des constructions neuves telles que des hangars agricoles. Pour s'intégrer dans le paysage existant, **le hangar devra avoir une échelle en rapport avec les bâtiments avoisinants, une volumétrie à deux pentes équivalentes ou faiblement dissymétriques et une implantation en correspondance avec les lignes de forces du paysage bâti ou naturel**. De même, le bardage devra être en bois ou en bac dans des teintes se fondant avec les teintes de l'environnement.

En fonction du contexte, il pourra être nécessaire d'ajouter des plantations d'arbres de hautes tiges, bosquets ou grandes haies champêtres afin de réduire l'impact des hangars et améliorer l'intégration paysagère de la nouvelle construction.



La couverture existante a été entièrement recouverte de panneaux solaires, de rive à rive et du faitage à l'égout afin de minimiser son impact paysager, du fait de sa proximité immédiate avec le château de Coulaine (MH) à Beaumont-en-Véron (37).



Grâce à une échelle et des teintes adaptées au bocage dans lequel il s'est implanté, ce hangar photovoltaïque agricole s'insère harmonieusement dans ce paysage rural de Montlevicq (36).



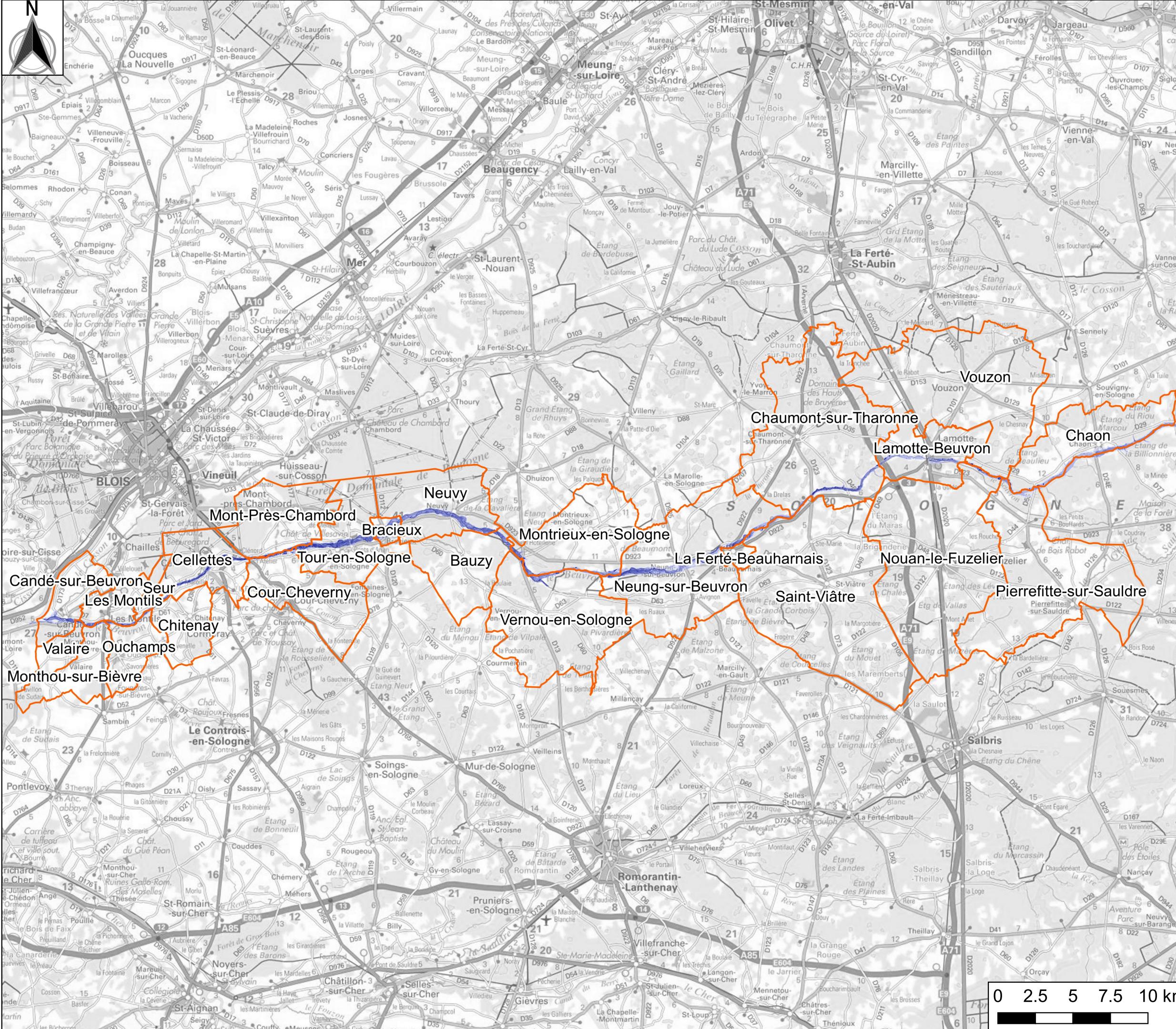
Direction régionale des affaires culturelles du Centre-Val de Loire
6 rue de la Manufacture
45043 Orléans Cedex

Directrice de la publication :
Christine Diacon
Directrice régionale des affaires culturelles

Rédaction et crédits photographiques :
Les architectes des Bâtiments de France de la région Centre-Val de Loire

Impression :
Prévost Offset

Novembre 2024



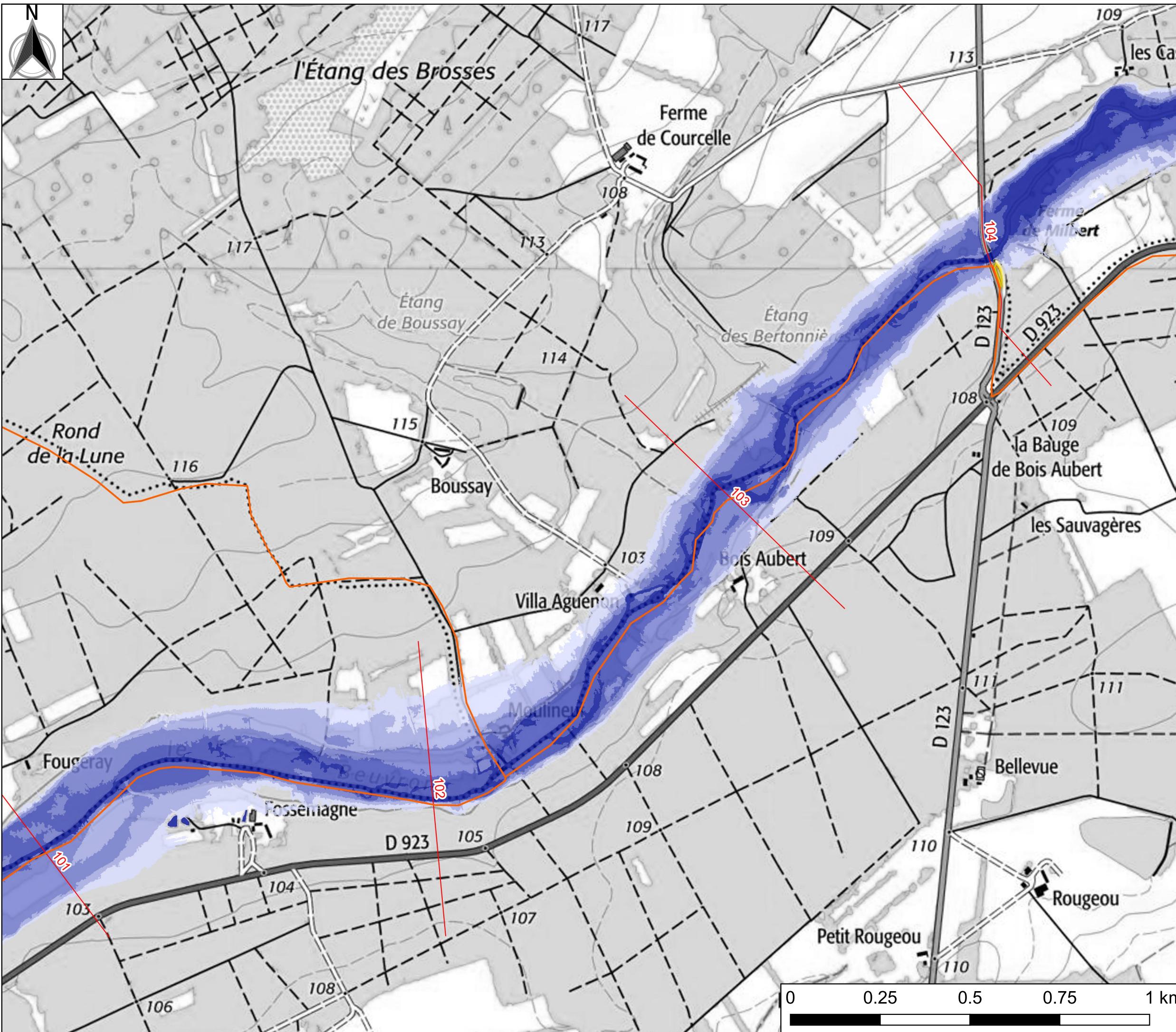
Atlas des zones inondées par le Beuvron en 2016

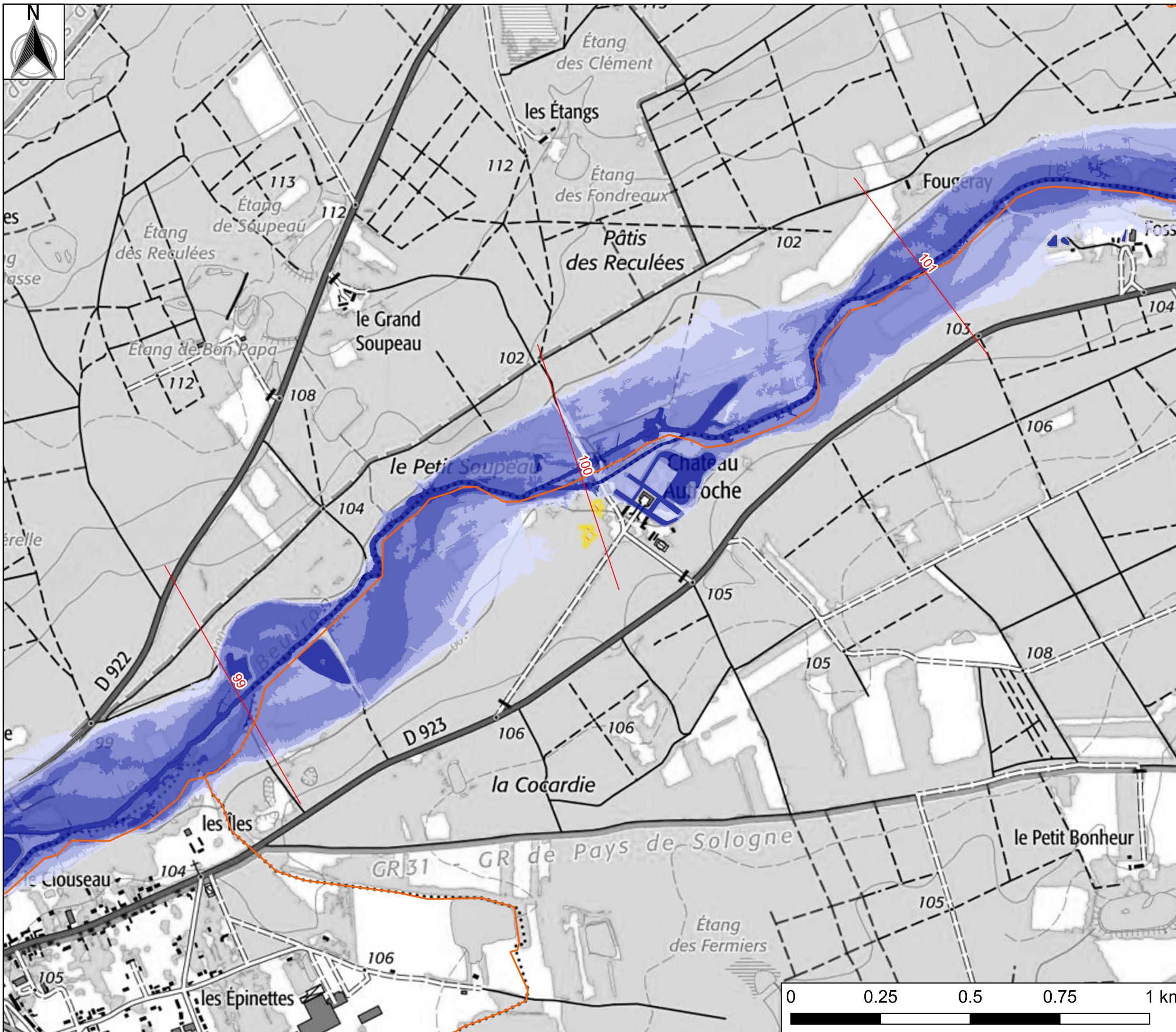
Communes concernées (41)

Légende

Classes de hauteur d'eau

- 0 - 0,5 m
- 0,5 - 1,0 m
- 1,0 - 1,5 m
- 1,5 - 2,0 m
- > 2,0 m
- Limites communales





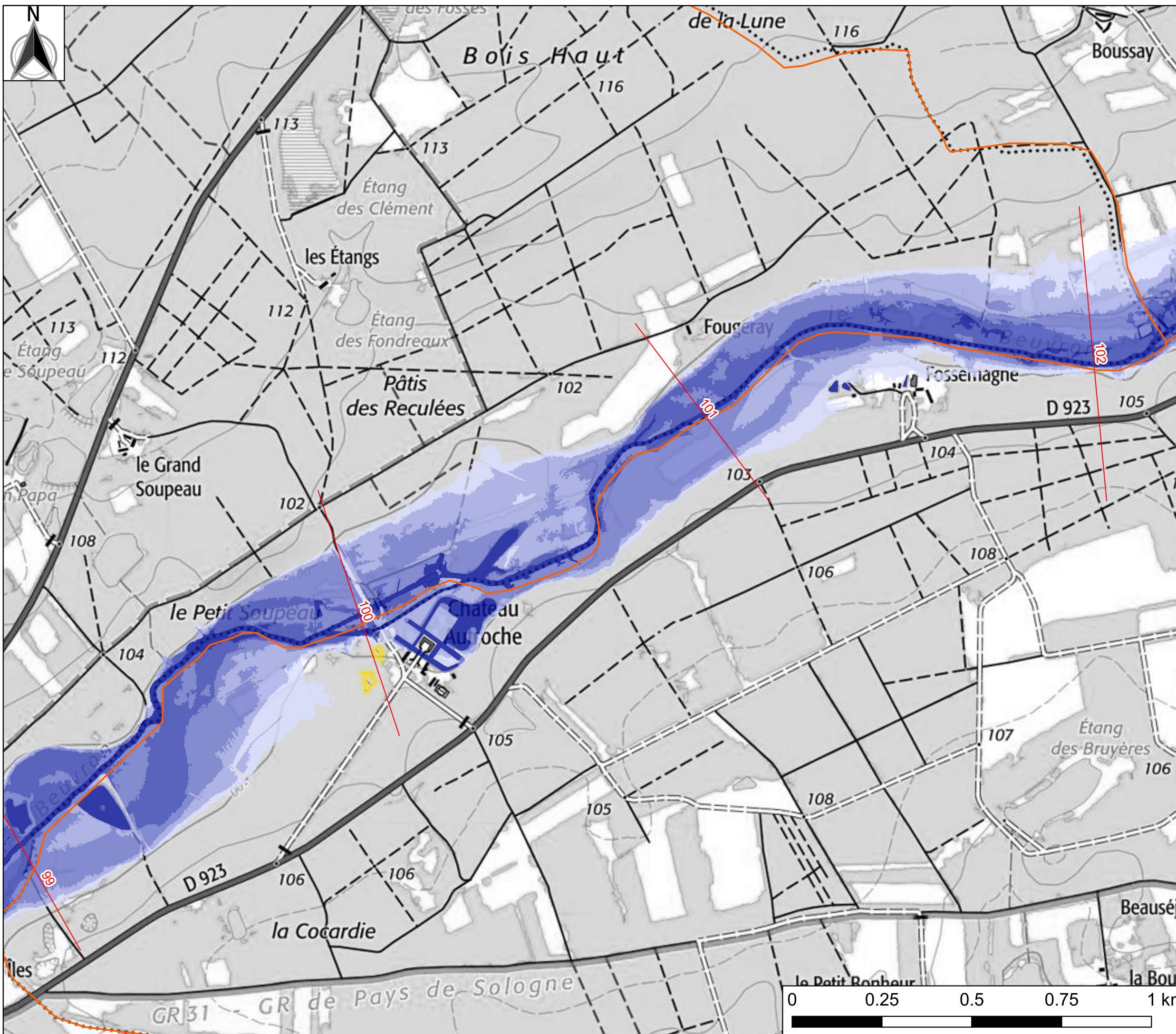
Atlas des zones inondées par le Beuvron en 2016

Saint-Viâtre Planche 2

Légende

Classes de hauteur d'eau

- 0 - 0,5 m
- 0,5 - 1,0 m
- 1,0 - 1,5 m
- 1,5 - 2,0 m
- > 2,0 m
- Zones déconnectées
- Isocotes (mNGF)
- Limites communales



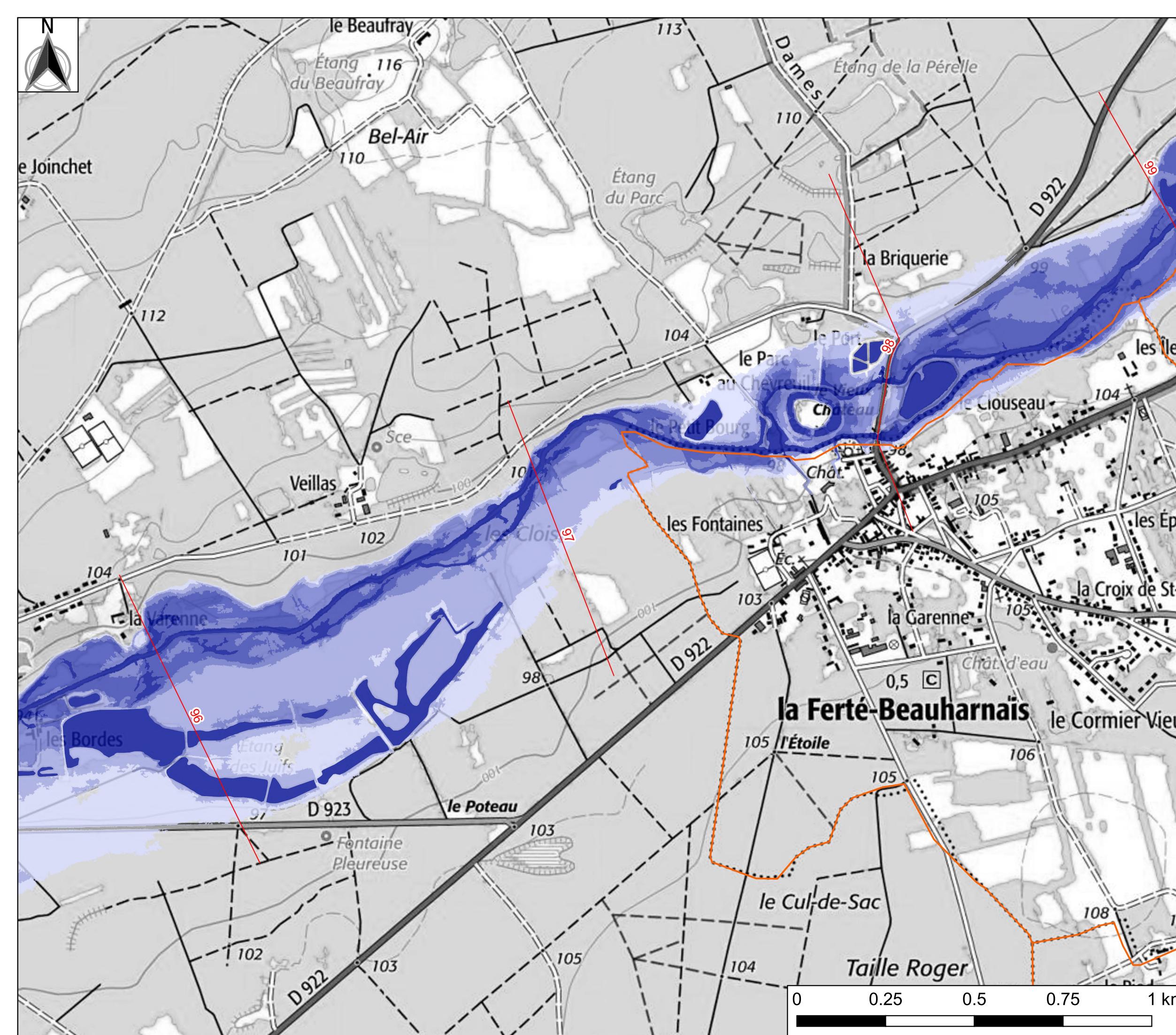
Atlas des zones inondées par le Beuvron en 2016

Neung-sur-Beuvron Planche 1

Légende

Classes de hauteur d'eau

- 0 - 0,5 m
- 0,5 - 1,0 m
- 1,0 - 1,5 m
- 1,5 - 2,0 m
- > 2,0 m
- Zones déconnectées
- Isocotes (mNGF)
- Limites communales



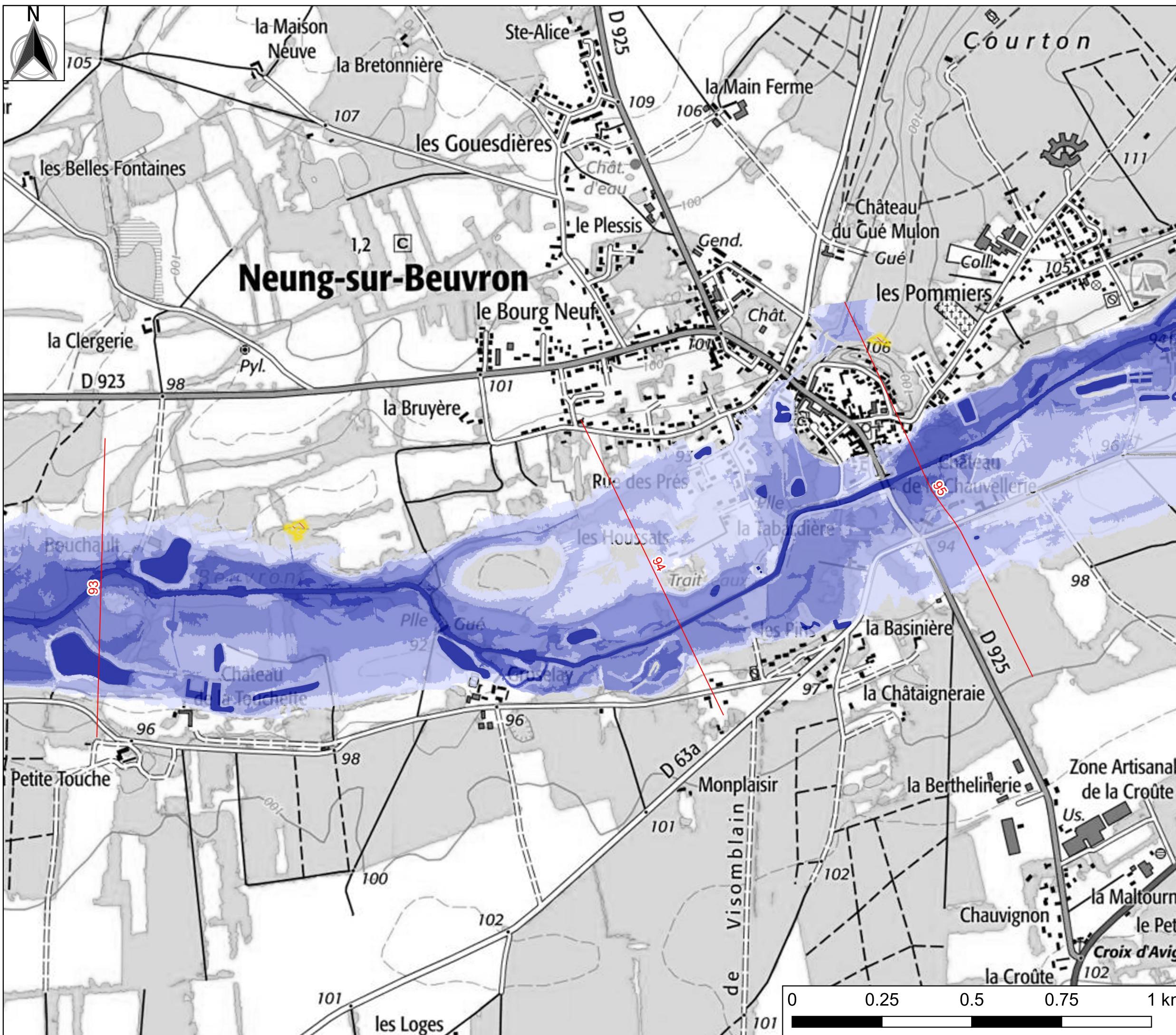
Atlas des zones inondées par le Beuvron en 2016

Neung-sur-Beuvron Planche 2

Légende

Classes de hauteur d'eau

- [Light Blue Box] 0 - 0,5 m
 - [Medium Blue Box] 0,5 - 1,0 m
 - [Dark Blue Box] 1,0 - 1,5 m
 - [Very Dark Blue Box] 1,5 - 2,0 m
 - [Solid Dark Blue Box] > 2,0 m
 - [Yellow Box with Red Diagonal Lines] Zones déconnectées
 - [Red Line] Isocotes (mNGF)
 - [Orange Box] Limites communales



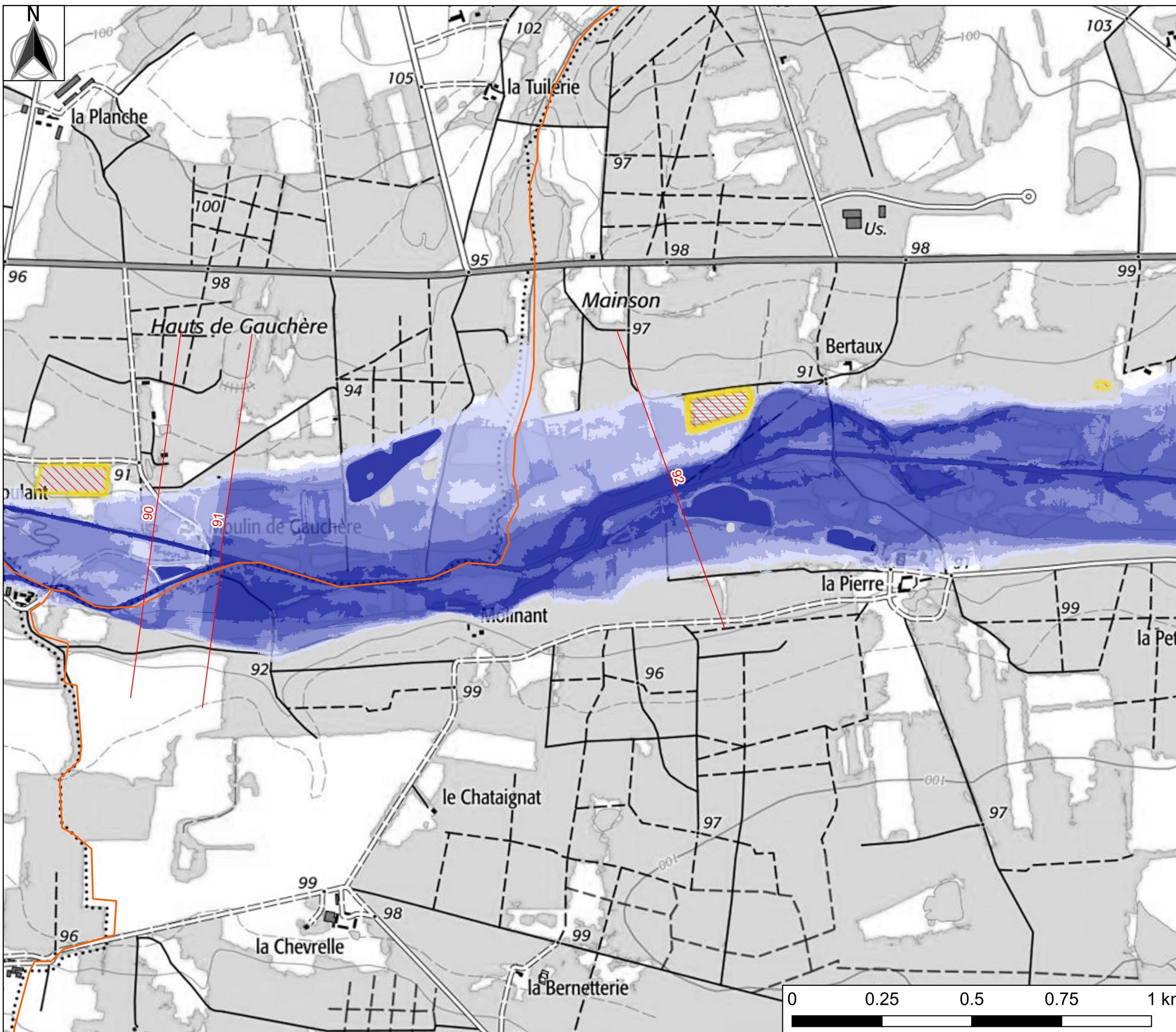
Atlas des zones inondées par le Beuvron en 2016

Neung-sur-Beuvron Planche 3

Légende

Classes de hauteur d'eau

- 0 - 0,5 m
- 0,5 - 1,0 m
- 1,0 - 1,5 m
- 1,5 - 2,0 m
- > 2,0 m
- Zones déconnectées
- Isocotes (mNGF)
- Limites communales



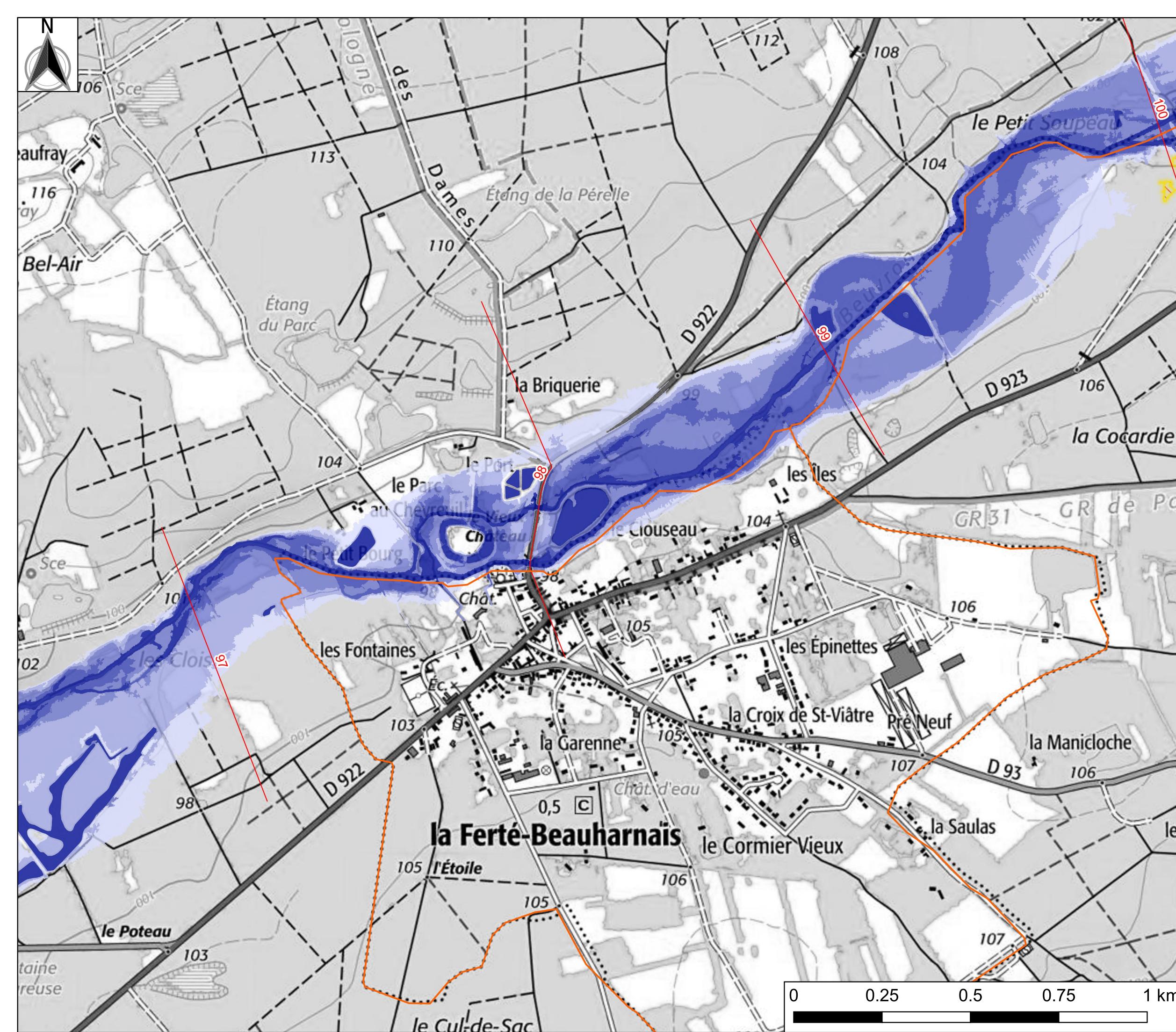
Atlas des zones inondées par le Beuvron en 2016

Neung-sur-Beuvron Planche 4

Légende

Classes de hauteur d'eau

- 0 - 0,5 m
- 0,5 - 1,0 m
- 1,0 - 1,5 m
- 1,5 - 2,0 m
- > 2,0 m
- Zones déconnectées
- Isocotes (mNGF)
- Limites communales



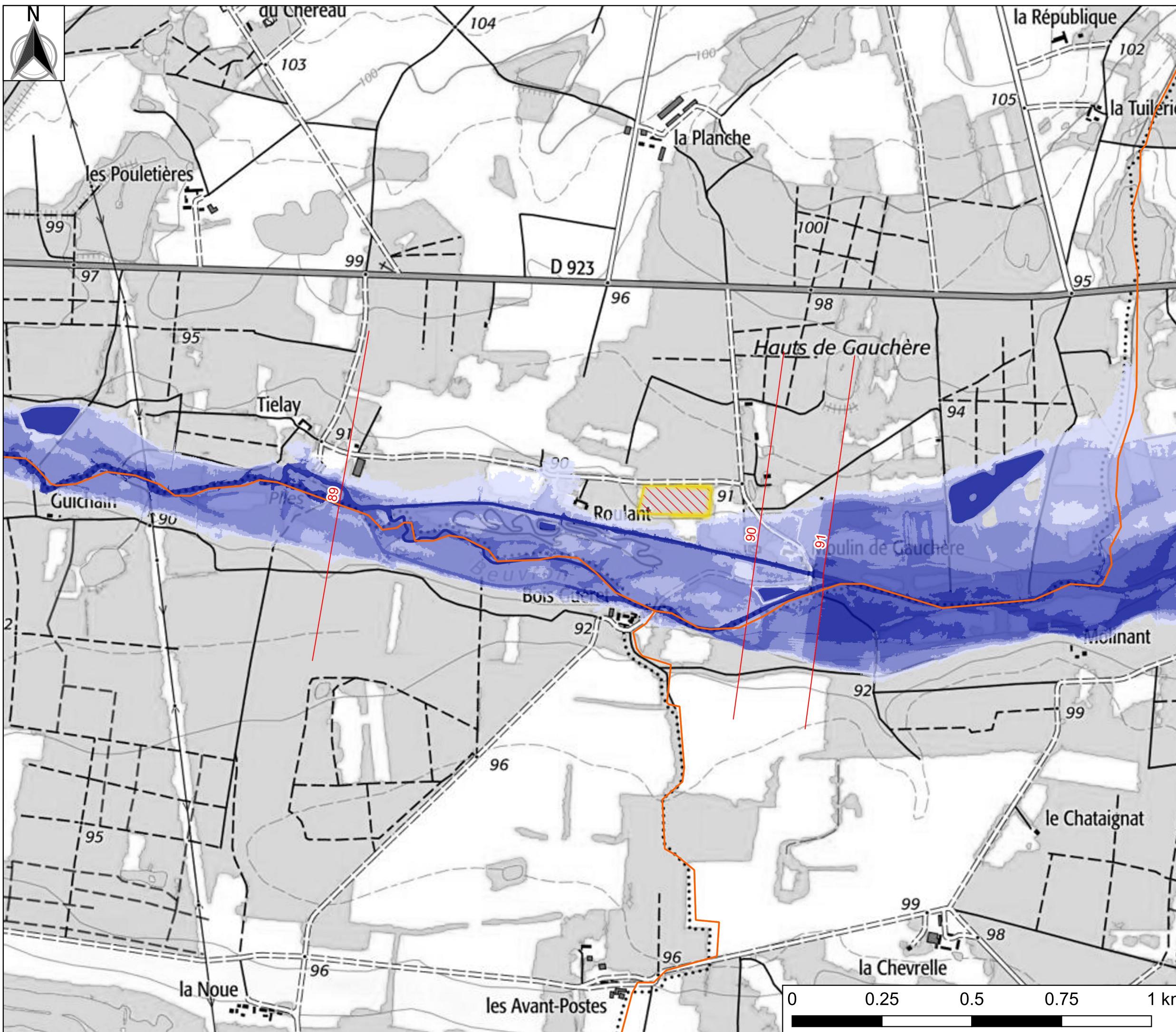
Atlas des zones inondées par le Beuvron en 2016

La Ferté- Beauharnais Planche 1

Légende

Classes de hauteur d'eau

- [Light blue box] 0 - 0,5 m
 - [Medium blue box] 0,5 - 1,0 m
 - [Dark blue box] 1,0 - 1,5 m
 - [Very dark blue box] 1,5 - 2,0 m
 - [Solid dark blue box] > 2,0 m
 - [Yellow box with red diagonal stripes] Zones déconnectées
 - [Red line] Isocotes (mNGF)
 - [Orange box] Limites communales



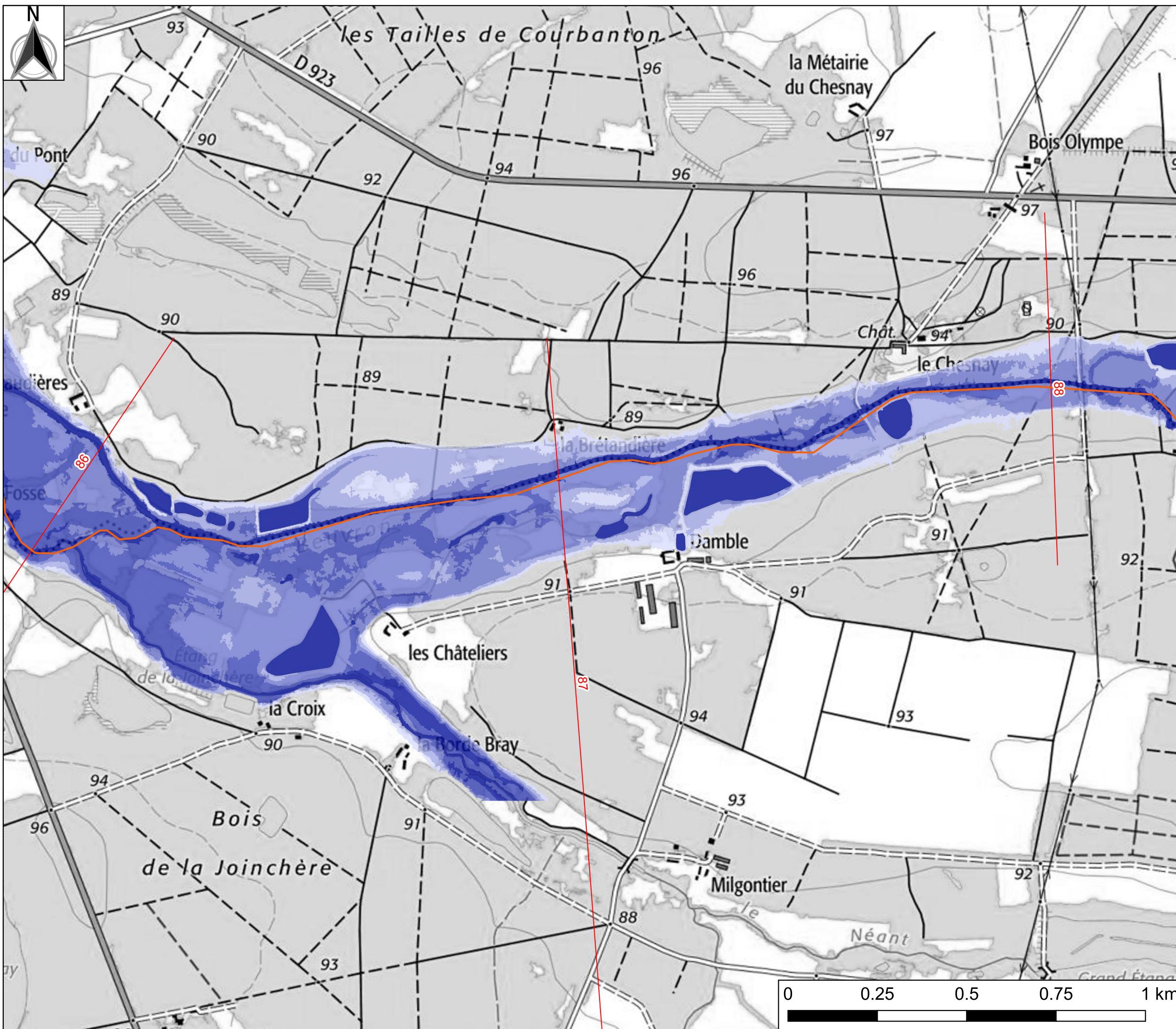
Atlas des zones inondées par le Beuvron en 2016

Montrieux-en-Sologne Planche 1

Légende

Classes de hauteur d'eau

- [Light Blue Box] 0 - 0,5 m
 - [Medium Blue Box] 0,5 - 1,0 m
 - [Dark Blue Box] 1,0 - 1,5 m
 - [Very Dark Blue Box] 1,5 - 2,0 m
 - [Dark Blue Box] > 2,0 m
 - [Yellow Box with Red Diagonal Lines] Zones déconnectées
 - [Red Line] Isocotes (mNGF)
 - [Orange Box] Limites communales



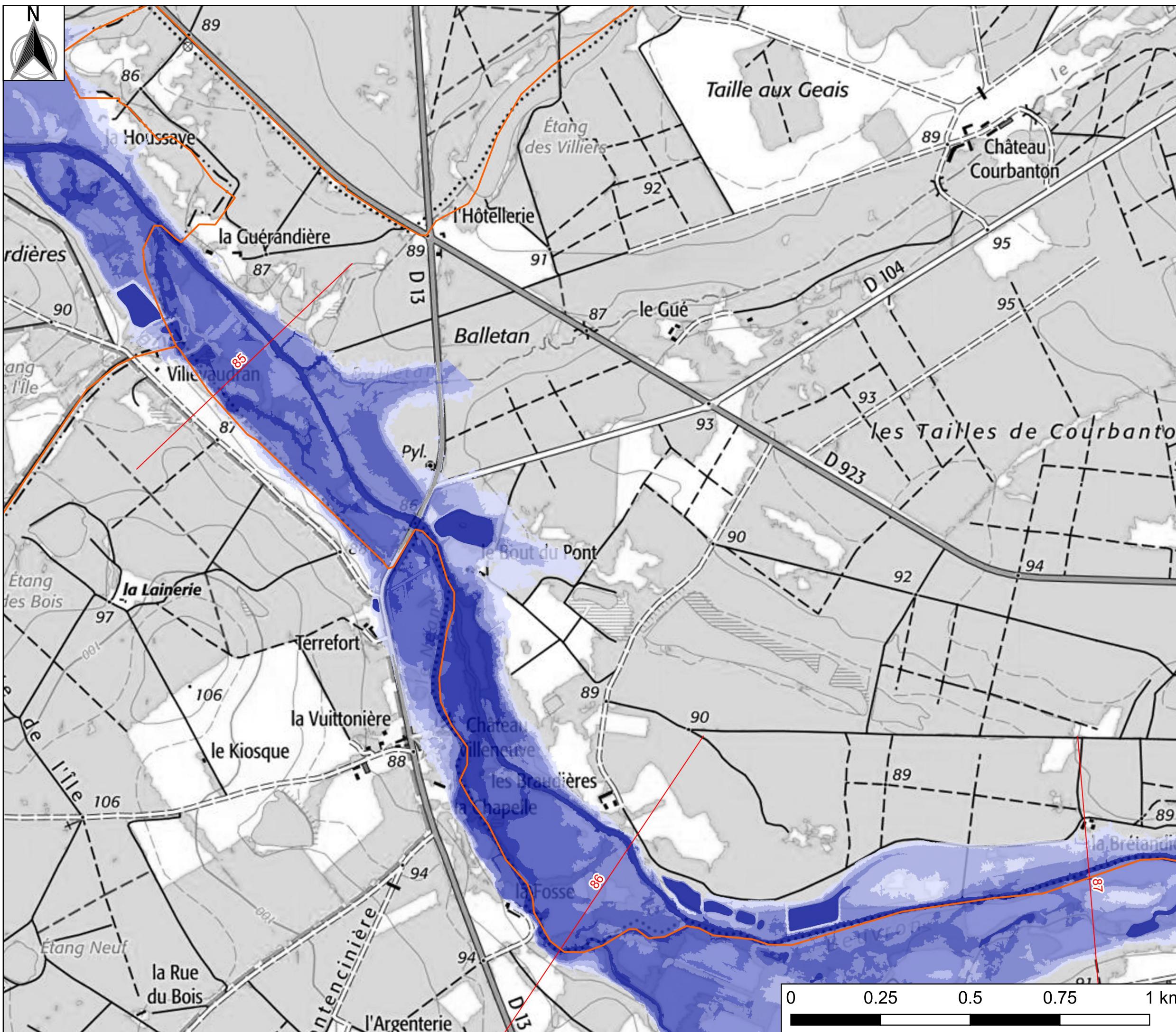
Atlas des zones inondées par le Beuvron en 2016

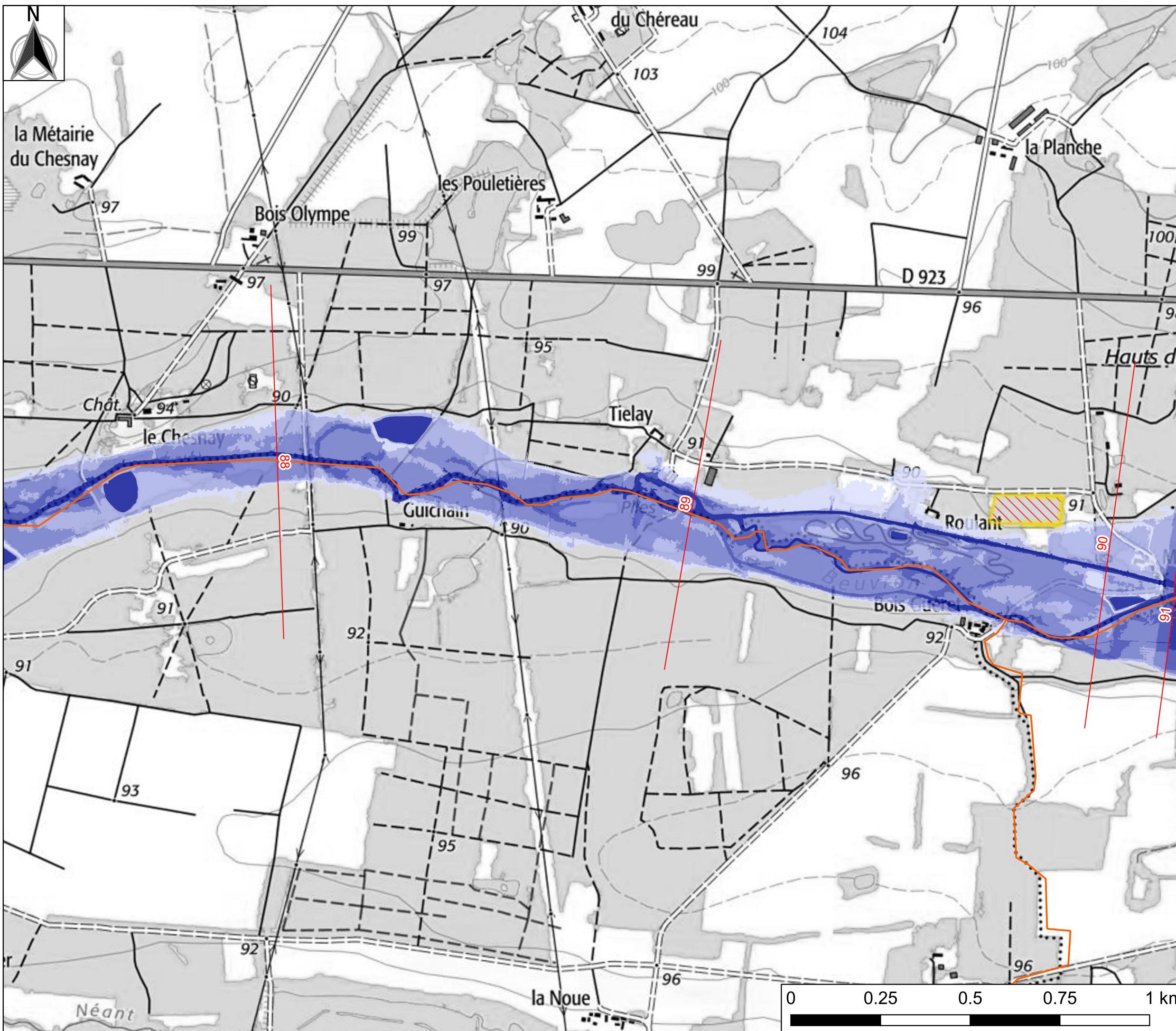
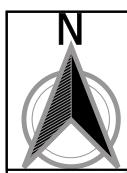
Montrieux-en-Sologne Planche 2

Légende

Classes de hauteur d'eau

- 0 - 0,5 m
 - 0,5 - 1,0 m
 - 1,0 - 1,5 m
 - 1,5 - 2,0 m
 - > 2,0 m
 - Zones déconnectées
 - Isocotes (mNGF)
 - Limites communales





Atlas des zones inondées par le Beuvron en 2016

Vernou-en-Sologne Planche 1

Légende

Classes de hauteur d'eau

- 0 - 0,5 m
- 0,5 - 1,0 m
- 1,0 - 1,5 m
- 1,5 - 2,0 m
- > 2,0 m
- Zones déconnectées
- Isocotes (mNGF)
- Limites communales

