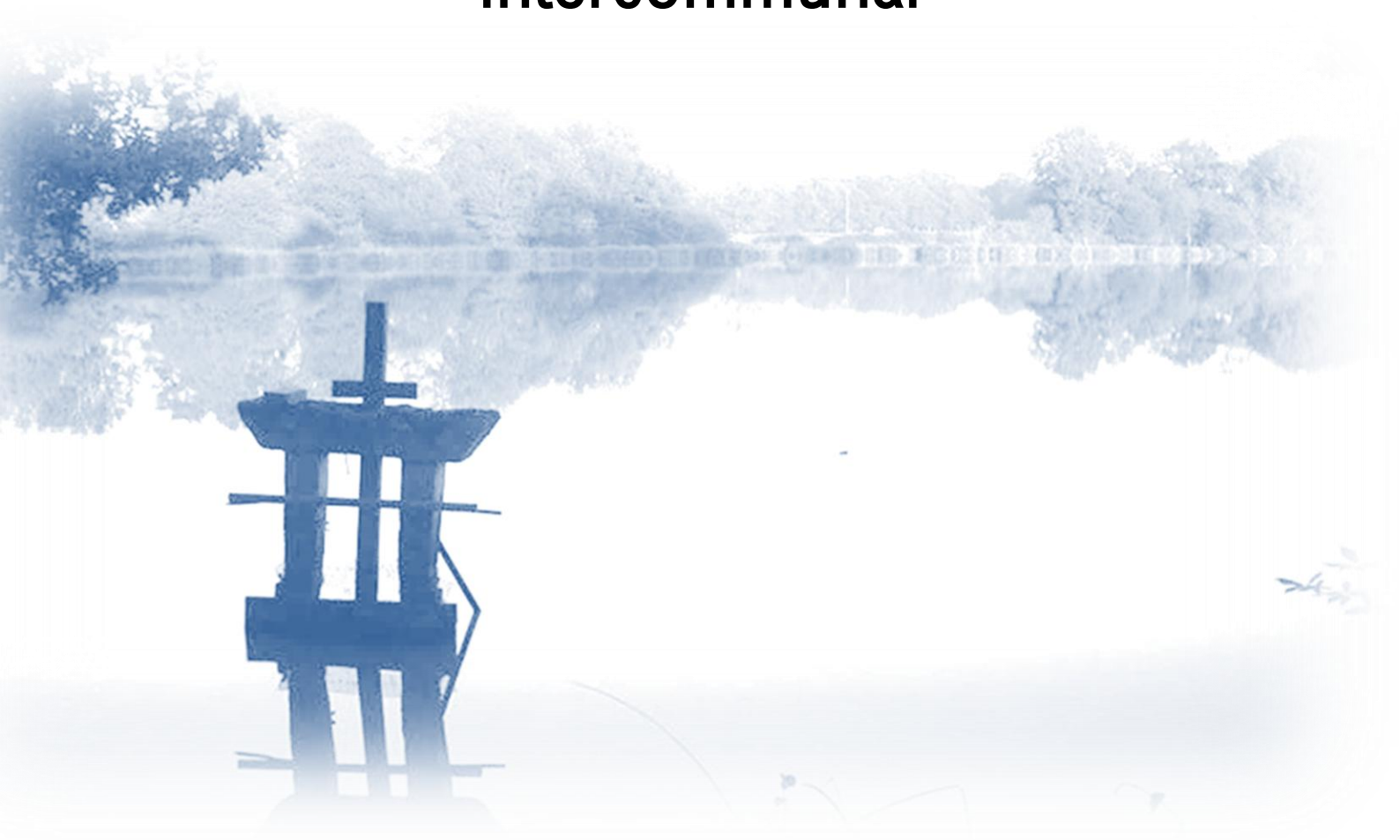
Département de Loir-et-Cher

Communauté de Communes de Sologne des Etangs

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



4. Règlement

Approuvé par le Conseil Communautaire le 17 décembre 2025

Modification N°1 aout 2026

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 107

Titre VII. Annexes 108

Modification N°1 du règlement aout 2026
- Zone UB article 5.2
- les toitures, page 51
- Les façades, page 52
- Zone UB article 5.3
- les clôtures, page 53
- zone A article A2
- changement destination par dérogation page 91
- Zone N article N1
- tableau affectation des sols, page 100
- constructions autorisées, page 101
- changement destination par dérogation page 102
- Zone N article N2 autorisations sous conditions, page 101
- zone N article N 4 dispositions constructives page 104
- Zone N article N5 dispositions concernant les clôtures p 105/106

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

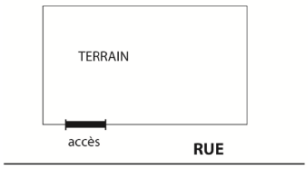
Article 1. Lexique

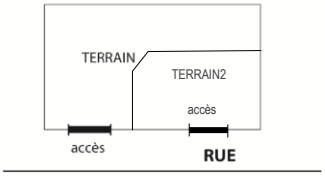
Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation générale, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins reliant la construction.

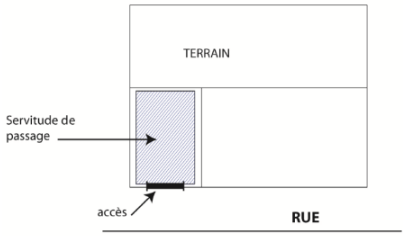
Par un arrêt du 7 octobre 2015, le Conseil d'Etat a rappelé qu'il convient, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de distinguer entre l'accès au terrain et la desserte de celui-ci par une voie publique ou ouverte à la circulation publique, ces deux notions pouvant être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

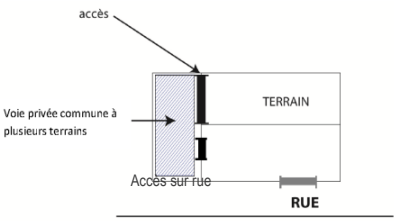
Le plan local d'urbanisme prévoit en général que le terrain d'assiette de la construction (c'est à dire la ou les parcelles sur laquelle a été accordée une autorisation d'urbanisme, par exemple un permis de construire) soit desservi par une voie publique ou une voie ouverte à la circulation : **c'est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

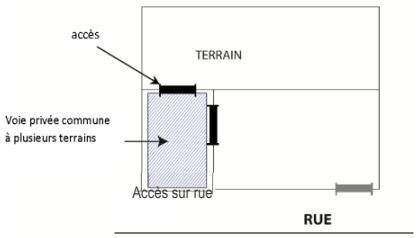
Mais, afin de pouvoir accéder à cette voie de desserte, le terrain doit y être raccordé, soit qu'il débouche directement dessus, soit qu'il y soit relié par une voie privée, éventuellement grevée d'une servitude de passage au bénéfice du propriétaire de l'assiette foncière : **c'est l'accès**.

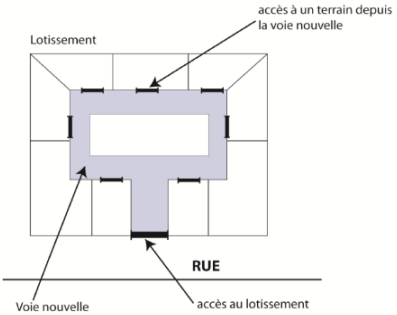






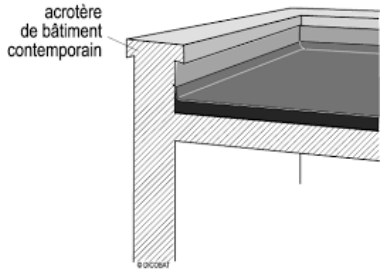






Quel que soit le type d'accès, ses caractéristiques doivent être conformes aux normes techniques édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours 41.

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.

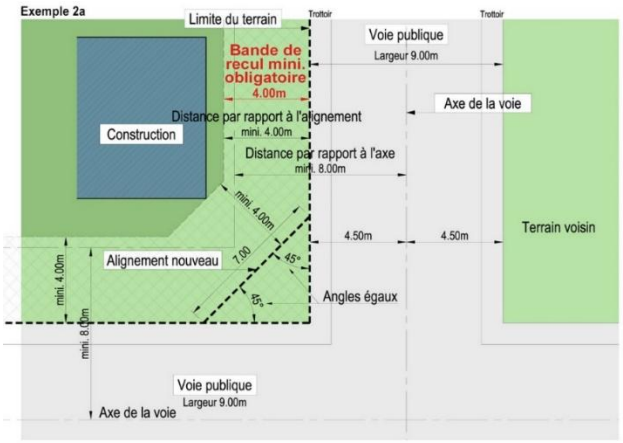


Affouillement de sol

- 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 :

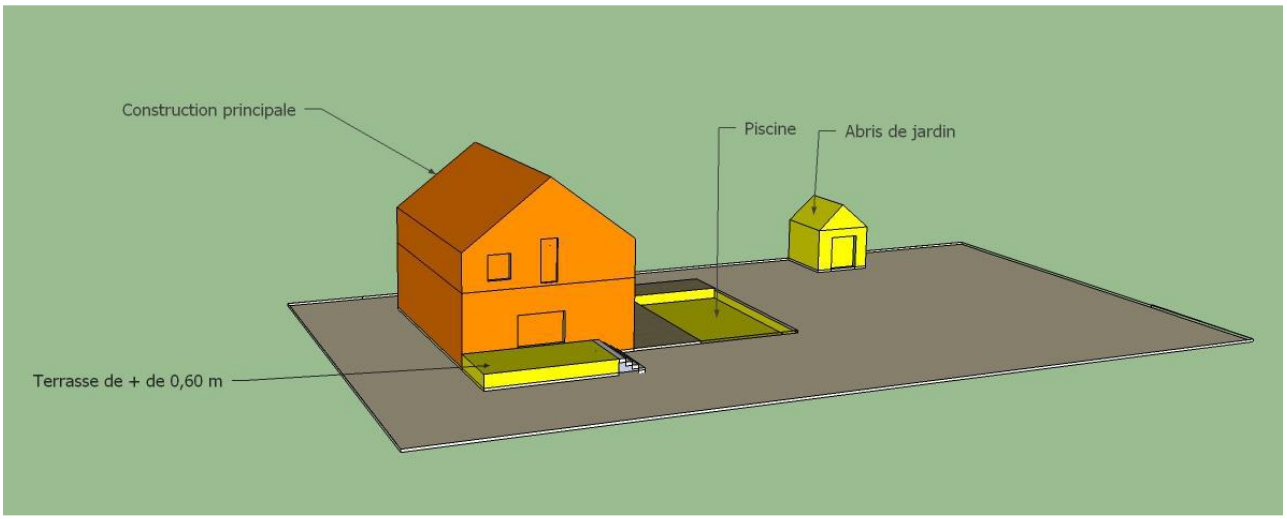
_ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),

_ 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 contiguës 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 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.

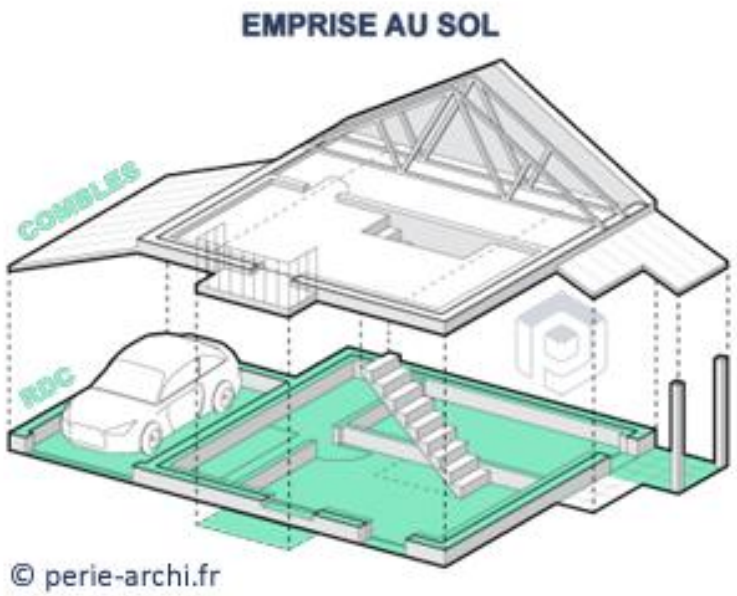
Déblai :

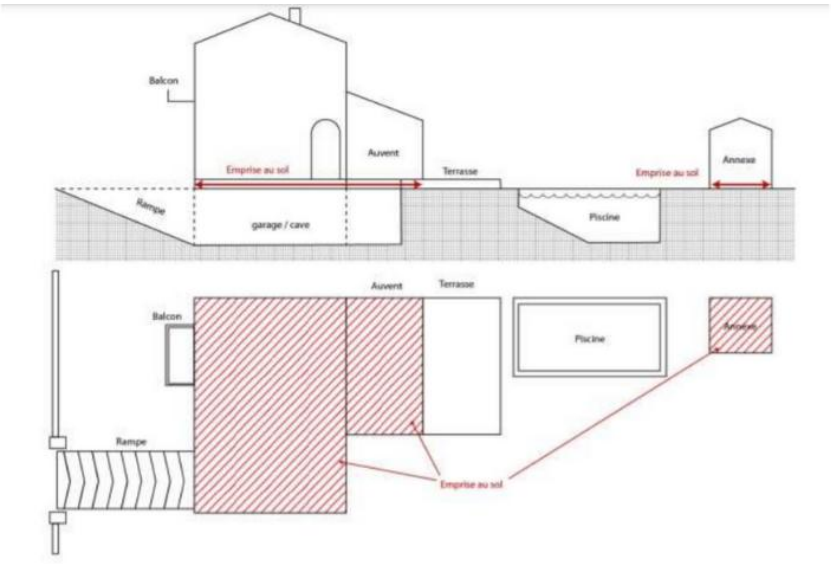
Juridiquement qualifié d'«affouillement du sol», c'est l'action d'enlever de la terre, des décombres pour mettre un terrain à niveau (nivellement, terrassement) ou creuser le sol (création de fossé, de fondations, etc.). Attention, les carrières sont des extractions dont le but est le prélèvement à des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

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

Emplacement Réservé (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.





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 :

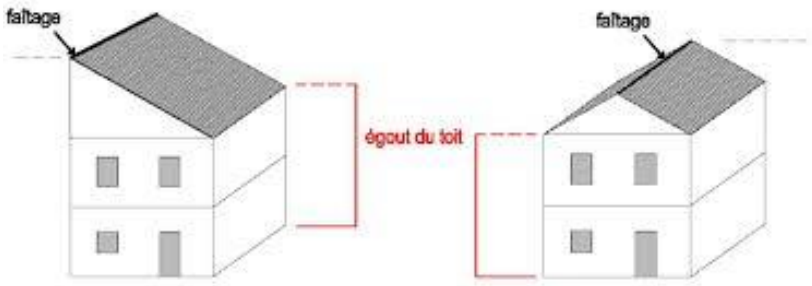
Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière ou écoulement direct dans le fossé.

OU Faîtage :

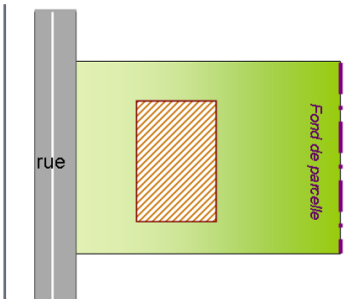
Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

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.

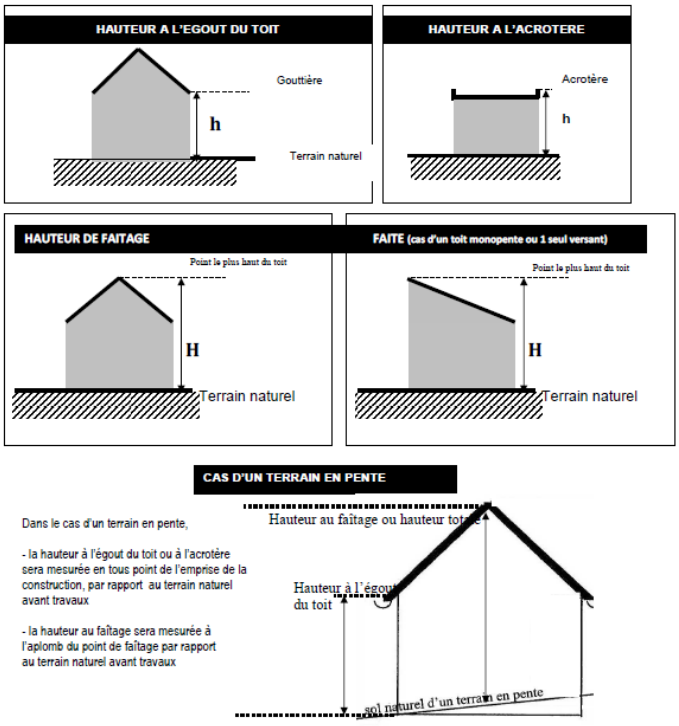


Fond de parcelle : C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



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.

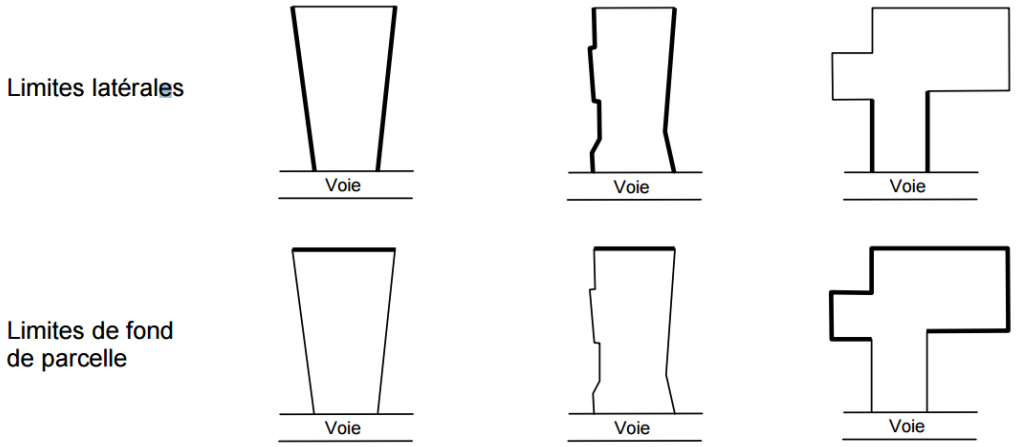
Hauteur (définition lexique national) : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage 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'incommodité, 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.

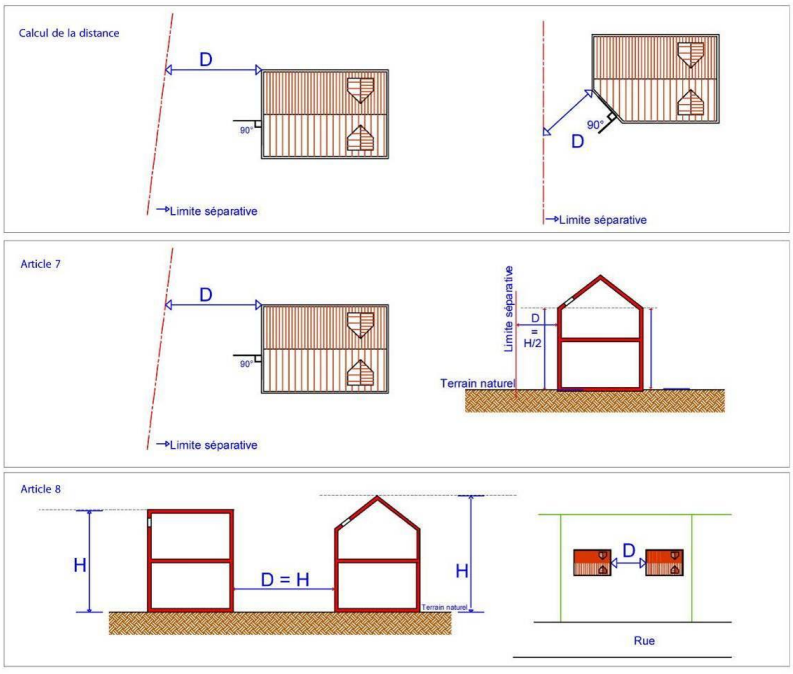
Limites séparatives (définition lexique national) : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et 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

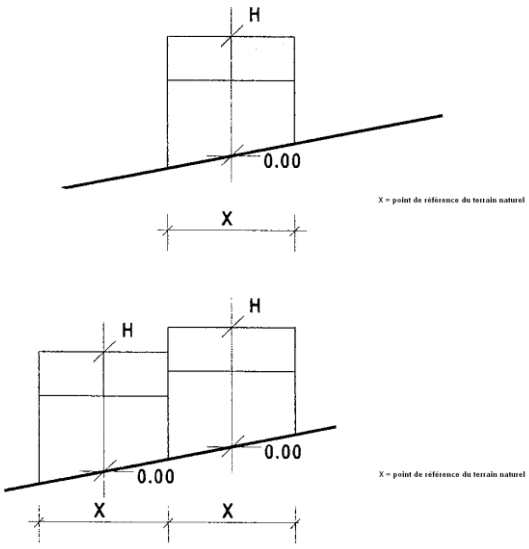
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

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.

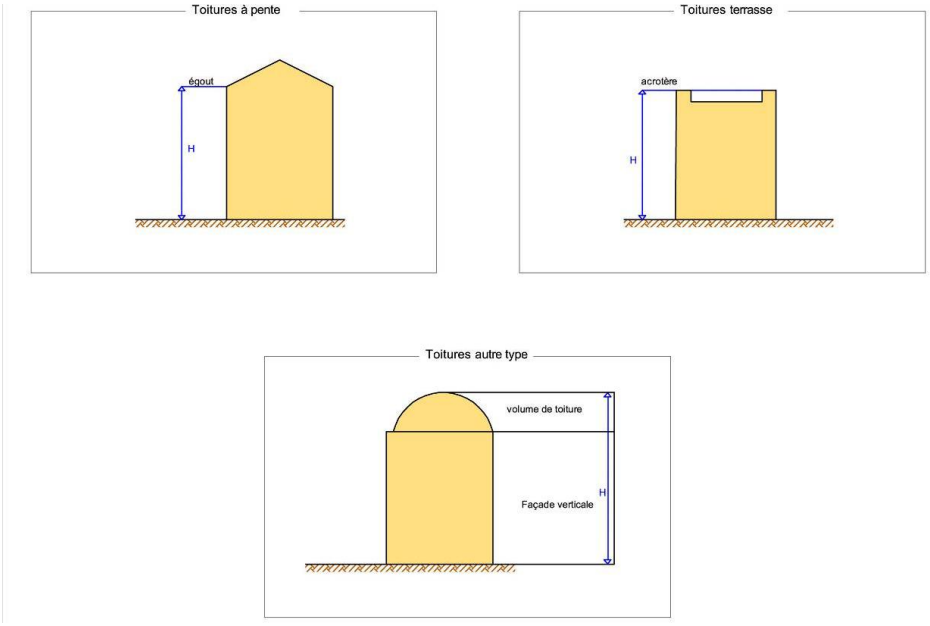
Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

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 élever un terrain, combler un creux ou combler les vides d'une exploitation minière.

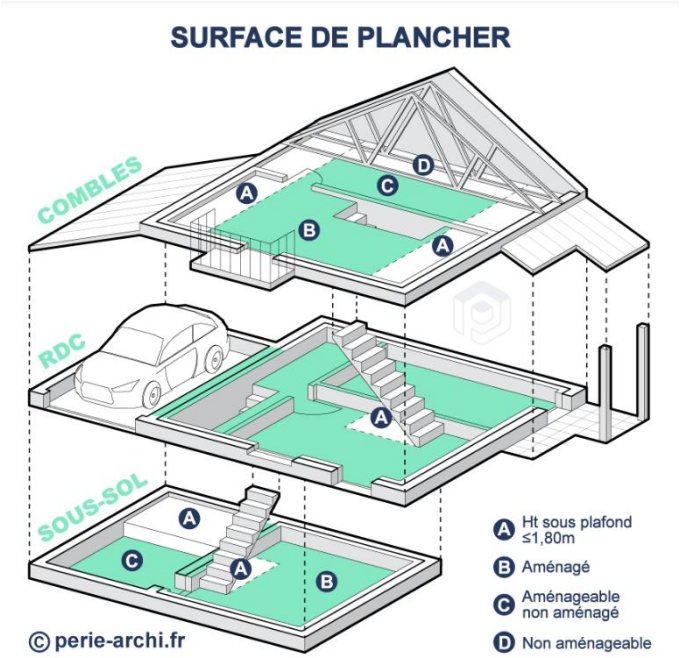
Ruine :

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.



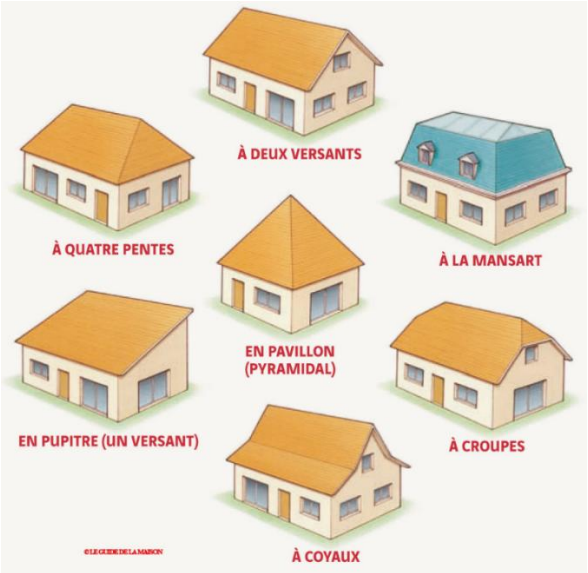
La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« […] 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 :

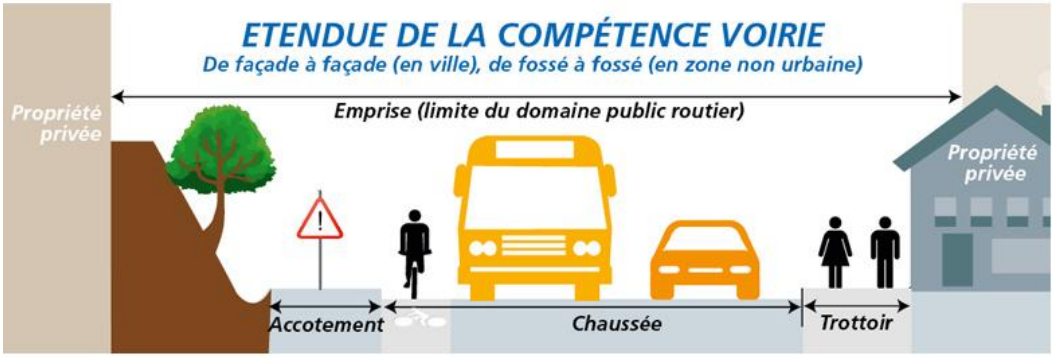
- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

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 :

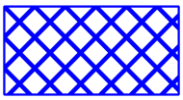
1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;

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.

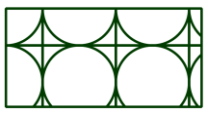
Le propriétaire de la parcelle devenue « emplacement réservé » ne reste pas sans droit. Eu égard aux restrictions dans l'utilisation de sa propriété, le propriétaire peut, en contrepartie, exiger de la mairie qu'elle rachète sa parcelle réservée. C'est ce que l'on nomme LE DROIT DE DELAISSEMENT (C. urb.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

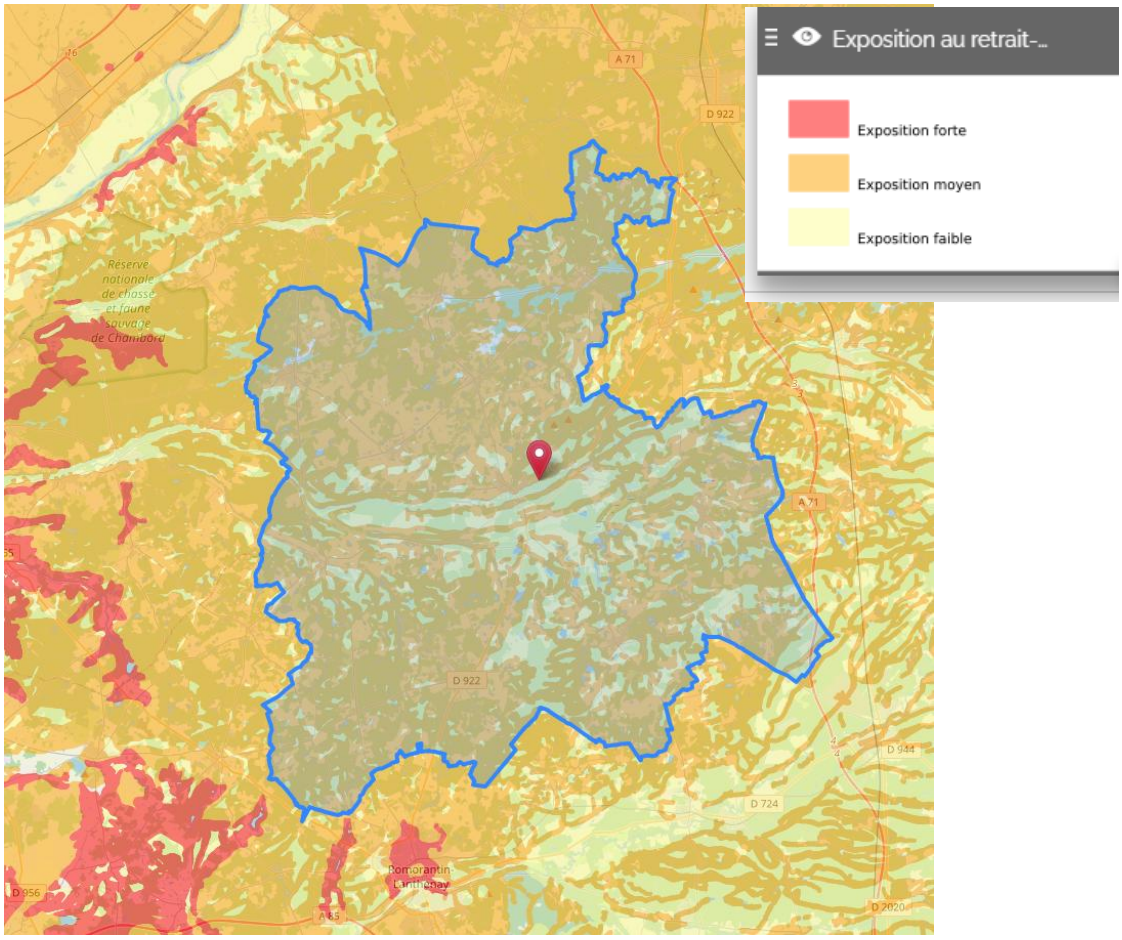
Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra :
- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions)
- Chercher 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. Règlementation 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'enflamment (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 percement 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
    - 20 mètres si le diamètre d'ajutage est compris entre 26 et 33 mm limites comprises,
    - 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 démoli 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	*Logement*	●
	Hébergement	●
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	●
	Restauration	●
	Commerce de gros	●
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●
	Hébergement hôtelier et touristique	●
	Cinéma	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	●
	Établissements d'enseignement	●
	Établissements de santé et d'action sociale	●
	Salles d'art et de spectacles	●
	Équipements sportifs	●
	Autres équipements recevant du public	●
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	●
	Exploitation forestière	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*	●
	Entrepôt	●
	Bureau	●
	Centre de congrès et d'exposition	●

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 LIEES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-APRES

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.

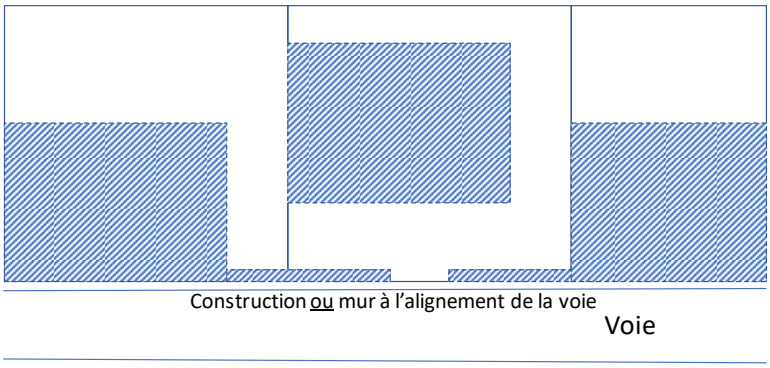
Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C ou R+2 ; la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.**

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 :**

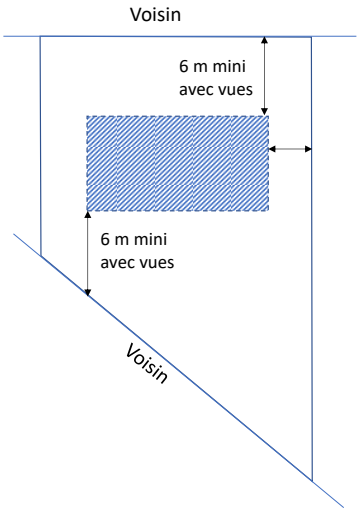
Les constructions principales peuvent être implantées **sur une ou plusieurs limites séparatives.**

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 bâtisses, 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 (cœur 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 décroûtage 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 règlementation 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, vélomoteurs 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 :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- 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 maitres 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 des 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	*Logement*	●
	Hébergement	●
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	●
	Restauration	●
	Commerce de gros	●
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●
	Hébergement hôtelier et touristique	●
	Cinéma	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	●
	Établissements d'enseignement	●
	Établissements de santé et d'action sociale	●
	Salles d'art et de spectacles	●
	Équipements sportifs	●
	Autres équipements recevant du public	●
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	●
	Exploitation forestière	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*	●
	Entrepôt	●
	Bureau	●
	Centre de congrès et d'exposition	●

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.**

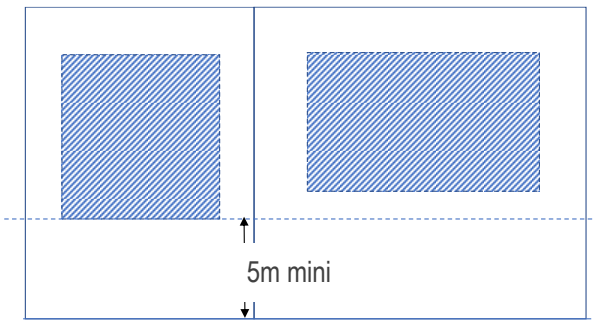
4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **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…



Voie ou servitude de passage

…

■ **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 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.

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°.

Les toitures terrasse sont autorisées.

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.

Les formes de toiture dite « à la Mansart » sont autorisées.

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 termes de matériaux :

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de fibrociment, 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.

L'usage du bois, en planches ou rondins, est autorisé.

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 pourront être constituées de lisses, ou d'éléments verticaux, en bois ou en métal, espacés ou non.

Les occultations en toiles tendues ne sont pas autorisées.

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

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 faîtage 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 bâtis 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 faîtage 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 règlementation 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 citernes 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 bâtis 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'ACCES 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 maitres 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 des 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	*Logement*	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement	
	Établissements de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

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.

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 faîtage 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 règlementation 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, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

III. Desserte, équipements et réseaux

UE8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES 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 maitres 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 des 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'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

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

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 faitage).

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

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 les 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 forcement 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 règlementation 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 maitres 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, télédiffusion ou télédistribution, 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'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

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

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 AUTORISES 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. »

Changement de destination par dérogation

Le changement de destination peut être autorisé par dérogation au PLUi, dans les cas prévus à l'article L-152-6-5 du code de l'urbanisme. (cf; loi Daubié 16 juin 2025, et loi Huwart, 26 novembre 2025.)

Principe de dérogation :

- Transformation d'un bâtiment non résidentiel en immeuble à destination principale d'habitation. La dérogation peut également couvrir les travaux d'extension ou de surélévation du projet nécessaire au projet.
- Bâtiments agricoles :
  - Transformation possible sous conditions cumulatives ci-après:
    - Bâtiment inoccupé depuis plus de vingt ans
    - Avis conforme de la CDPENAF en zones agricoles, naturelles ou forestières.

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 faîtage, cheminée et superstructure non comprises.

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

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

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 constructions accessoires, sont autorisés en zone naturelle, au titre de l'article R-151-29 du code de l'urbanisme.

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, certaines dispositions constructives des articles 5.2 et 5.5 de la zone UB pourront être retenues.
- 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.
- Les bâtiments désignés dans les pièces graphiques, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Le changement de destination de bâtiments d'habitation existants ~~en~~ hébergements., (articles R-151-27 et R-151-28 du code de l'urbanisme)

Changement de destination par dérogation

Le changement de destination peut être autorisé par dérogation au PLUi, dans les cas prévus à l'article L-152-6-5 du code de l'urbanisme. (cf; loi Daubié 16 juin 2025, et loi Huwart, 26 novembre 2025.)

- Principe de dérogation :
  - Transformation d'un bâtiment non résidentiel en immeuble à destination principale d'habitation. La dérogation peut également couvrir les travaux d'extension ou de surélévation du projet nécessaire au projet.
  - Bâtiments agricoles :

- Transformation possible sous conditions cumulatives ci-après :
  - Bâtiment inoccupé depuis plus de vingt ans
  - Avis conforme de la CDPENAF en zones agricoles, naturelles ou forestières.

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 indicées, 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 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

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.

è

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

En zone N **:** ~~sans objet.~~ En cas de renconstruction après démolition dun batiment existant, les dispositions constructives des articles 5.2 et 5.5 la zone UB pourront être appliquées.

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 bâtis 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 pastel 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 règlementation 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.

- **CLOTURES**

Rappel de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, notamment l'article **L. 372-1.**

« -Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières doivent permettre, en tout temps, la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ».

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 défruitement 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