



VAL DE CHER  
CONTROIS  
Territoire de progrès

# COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS

DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## DOSSIER D'APPROBATION

REGLEMENT ECRIT

Pièce 4.2

|   |  |
|---|--|
| Vu pour être annexé à la délibération<br>d'arrêt de projet en date du : 24 février 2021 |  |
| Enquête publique du 7 janvier au 15 février 2021  |  |
| Vu pour être annexé à la délibération<br>d'approbation en date du : 30 juin 2021        |  |

## SOMMAIRE

|  |            |
|--|------------|
| <b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>                                       | <b>3</b>   |
| <i>Section 1 : Introduction générale.....</i>                            | <i>4</i>   |
| <i>Section 2 : Dispositions applicables à toutes les zones.....</i>      | <i>23</i>  |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SOLOGNE VITICOLE .....</b>        | <b>37</b>  |
| TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....              | 38         |
| <i>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....</i>           | <i>39</i>  |
| <i>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....</i>           | <i>48</i>  |
| <i>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH.....</i>           | <i>57</i>  |
| <i>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....</i>           | <i>65</i>  |
| <i>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI.....</i>           | <i>71</i>  |
| <i>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....</i>           | <i>77</i>  |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....          | 83         |
| <i>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....</i>          | <i>84</i>  |
| <i>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUI.....</i>         | <i>93</i>  |
| <i>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....</i>          | <i>99</i>  |
| <i>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUI.....</i>         | <i>101</i> |
| TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....            | 103        |
| <i>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....</i>            | <i>104</i> |
| TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....           | 118        |
| <i>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....</i>            | <i>119</i> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR VALLEE DU CHER .....</b>          | <b>135</b> |
| TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....              | 135        |
| <i>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....</i>           | <i>137</i> |
| <i>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....</i>           | <i>146</i> |
| <i>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH.....</i>           | <i>155</i> |
| <i>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uspr.....</i>         | <i>163</i> |
| <i>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....</i>           | <i>176</i> |
| <i>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI.....</i>           | <i>182</i> |
| <i>CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....</i>           | <i>188</i> |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....          | 194        |
| <i>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....</i>          | <i>195</i> |
| <i>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUI.....</i>         | <i>204</i> |
| <i>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....</i>          | <i>211</i> |
| <i>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUI.....</i>         | <i>213</i> |
| TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....            | 215        |
| <i>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....</i>            | <i>216</i> |
| TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....           | 234        |
| <i>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....</i>            | <i>235</i> |
| <i>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nspr.....</i>         | <i>252</i> |
| <b>ANNEXES .....</b>   | <b>265</b> |
| <i>Annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées.....</i>        | <i>266</i> |
| <i>Annexe* n°2 : Les espèces exotiques envahissantes proscrites.....</i> | <i>270</i> |

---

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

## SECTION 1 : INTRODUCTION GENERALE

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Il a été étudié de manière à être compatible avec le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable (SPR) de Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher, en cours d'élaboration. De même, il est compatible avec le règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine du SPR de Châteaueux approuvé le 29 janvier 2015.

### ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU PLUI

Le présent règlement est composé d'un règlement écrit (pièce n°4.2) et d'un règlement graphique (pièce n°4.1) complétés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3). Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLUi ex-Val de Cher Controis sont opposables à « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions\*, ménagements, plantations, affouillements\* ou exhaussements\* des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » dans une relation de conformité. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLUi est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions\*, aménagements, installations et travaux, notamment en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

### ARTICLE 3 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

#### LES DISPOSITIONS IMPERATIVES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

En application à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique à l'ensemble du territoire. Toutefois, le présent règlement du PLUi se substitue aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Demeurent donc applicables au territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, R.111-31 à R.111-53 du Code de l'urbanisme.

#### LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Aux règles du présent PLUi s'ajoutent les prescriptions relevant des servitudes d'utilité publique sont annexées au PLUi. Elles constituent des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. A ce titre, ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLUi.

#### LES PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LEGISLATIONS ET DE REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES

S'appliquent également les prescriptions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols relevant d'autres législations et notamment du Code Civil, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Rural, du Code de la Santé Publique, du Code du Patrimoine et du Règlement Sanitaire Départemental.

### ARTICLE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

#### PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments\* au sein des zones UA (correspondant aux secteurs de centres-bourgs et cœurs de villages) sur le territoire de l'ex Communauté de Communes Val de Cher Controis est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions

de l'article L. 421-27 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communautaire du XXX.

En vertu de l'article L.421-28 du Code de l'urbanisme, doivent également être précédés d'un permis de démolir les travaux de démolition d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable classé (article L.631-1 du code du patrimoine),
- Située dans les abords des monuments historiques (article L.621-30 du code du patrimoine),
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière (article L.313-4 du code de l'urbanisme),
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement (article L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement),
- Identifiée comme devant être protégée par le présent plan local d'urbanisme intercommunal (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

#### **EDIFICATION DE CLOTURES\***

Toute édification de clôtures\* sur l'ensemble du territoire de l'ex Communauté de Communes Val de Cher Controis est soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communautaire du XXX.

#### **RAVALEMENT DE FAÇADES**

Tout ravalement de façades sur l'ensemble du territoire de l'ex Communauté de Communes Val de Cher Controis est soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communautaire du XXX.

#### **TRAVAUX SUR BATI EXISTANT NON CONFORME**

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

#### **RECONSTRUCTION\* D'UN BATIMENT\* DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction\* à l'identique d'un bâtiment\* détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

#### **TRAVAUX AU SEIN DES PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

Tous travaux sur les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du Code du patrimoine sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS**

#### **ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions\* avoisinantes.

#### **DEROGATIONS**

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 6 : DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS

En application de l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme, le présent PLUi comporte des plans de secteur qui couvrent chacun plusieurs communes-membres de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Dans un souci de prise en compte des spécificités locales sans nuire à la clarté et la lisibilité du présent PLUi, deux secteurs ont été délimités au regard des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères propres aux communes-membres :

- ◆ **Le secteur « Sologne Viticole »** regroupant les communes de Fresnes, Contres, Oisly, Choussy, Sassay, Couddes, Soings-en-Sologne, Chémery, Méhers, Rougeou, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne et les communes déléguées de Contres, Feings, Fougères-sur-Bièvre, Ouchamps et Thenay (regroupées au sein de la commune nouvelle Le Controis-en-Sologne).
- ◆ **Le secteur « Vallée du Cher »** regroupant les communes de Angé, Pouillé, Thésée, Mareuil-sur-Cher, Noyers-sur-Cher, Chatillon-sur-Cher, Selles-sur-Cher, Saint-Aignan, Seigy, Couffy, Meusnes, Châteauvieux.

sur-cher, Saint-Romain-sur-Cher, Saint-Aignan-sur-Cher, Noyers-sur-Cher, Chatillon-sur-Cher, Seigy, Châteauvieux, Couffy, Meusnes, Selles-sur-Cher.

Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à l'ensemble du territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis. Le présent règlement se divise ensuite en deux parties :

- ◆ Les dispositions applicables au secteur « Sologne Viticole »,
- ◆ Les dispositions applicables au secteur « Vallée du Cher ».

Dans chacune de ces parties sont explicitées les règles applicables au secteur dont il est question, au regard des différentes zones délimitées sur le territoire.



## ARTICLE 7 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

### LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Elles sont définies par l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme.

Les zones urbaines regroupent les zones suivantes :

- ◆ **La zone UA** correspond aux zones urbaines à vocation mixte couvrant les cœurs de bourgs anciens et répond à un objectif de préservation de l'architecture traditionnelle\* locale.
- ◆ **La zone Uspr** correspond aux zones urbaines à vocation mixte concernées par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable Saint-Aignan-sur-Cher/Noyers-sur-Cher, dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est en cours d'élaboration.
- ◆ **La zone UB** correspond aux zones urbaines à vocation mixte correspondant aux quartiers résidentiels en extension du centre ancien.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- **Le sous-secteur UBs** recouvre les secteurs urbanisés ayant vocation à accueillir des hébergements adaptés aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap.
- **Le sous-secteur UBv** recouvre les secteurs urbanisés à vocation d'habitation permettant l'implantation de typologies d'habitat divers.
- ◆ **La zone UH** correspond aux zones urbaines constituées des villages présentant un caractère urbain.
- ◆ **La zone UI** correspond aux zones urbaines destinées à accueillir les activités économiques.
- ◆ **La zone UE** correspond aux zones urbaines destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- ◆ **La zone UL** correspond aux zones urbaines destinées à l'accueil d'équipements de loisirs et tourisme.

### LES ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »

Elles correspondent à des zones de développement stratégiques et destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles sont définies par l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme.

Les zones à urbaniser comprennent les zones suivantes :

- ◆ **La zone 1AU** correspond à une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'habitat.
- ◆ **La zone 1AUI** correspond à une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques.
- ◆ **La zone 2AU** correspond à une zone d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
- ◆ **La zone 2AUI** correspond à une zone d'urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

### LES ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »

Elles sont définies par l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme.

La zone agricole comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Ah** correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte agricole constitués par une taille et une densité significatifs de constructions\*.
- **Le sous-secteur Ai** correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques existantes en contexte agricole.
- **Le sous-secteur Ai\*** correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques en projet en contexte agricole.
- **Le sous-secteur At** correspond aux STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques existants en contexte agricole.
- **Le sous-secteur At\*** correspond aux STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes) en projet en lien avec la valorisation de l'activité agricole.
- **Le sous-secteur Ap** correspond aux STECAL recouvrant les pensions pour animaux existantes ou en projet en contexte agricole.



- Le **sous-secteur Az** correspond au STECAL à vocation de tourisme et loisirs recouvrant l'emprise de du ZooParc de Beauval.
- Le **sous-secteur Azh** correspond au STECAL à vocation d'hébergement correspondant aux hébergements saisonniers associés au Zooparc de Beauval.
- Le **sous-secteur Azc** correspond au STECAL à vocation de tourisme et loisirs correspondant au secteur de projet du Centre de congrès et d'exposition du ZooParc de Beauval.
- Le **sous-secteur Av** correspond aux STECAL recouvrant les aires d'accueil et aires de grand passage ainsi que les terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage en contexte agricole.

### LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES

#### « ZONES N »

Elles sont définies par l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme.

La zone naturelle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le **sous-secteur Nh** correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte naturel constitués par une taille et une densité significatifs de constructions\*.
- Le **sous-secteur Ni** correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques existantes en contexte naturel.
- Le **sous-secteur Ns** correspond aux STECAL à vocation de service recouvrant les activités de service effectuant l'accueil d'une clientèle en contexte naturel.
- Le **sous-secteur Na** correspond aux STECAL recouvrant les salles d'art et de spectacle existantes en contexte naturel.
- Le **sous-secteur Ni** correspond aux STECAL à vocation d'équipements et de loisirs recouvrant les équipements sportifs, de loisirs et de détente existants en contexte naturel.
- Le **sous-secteur Ni\*** correspond aux STECAL à vocation d'équipements et de loisirs recouvrant les équipements sportifs, de loisirs et de détente en projet en contexte naturel.
- Le **sous-secteur Nt** correspond aux STECAL à vocation d'équipements touristiques recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes), les terrains de

camping ou terrains résidentiels de loisirs existants en contexte naturel.

- Le **sous-secteur Nt\*** correspond aux STECAL à vocation d'équipements touristiques recouvrant les projets d'hébergements hôteliers et écotouristiques de valorisation des espaces naturels (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes), les projets de campings ou d'espaces résidentiels contexte naturel.
- Le **sous-secteur Nm** correspond au STECAL à vocation d'équipements recouvrant les établissements d'enseignement pédagogique et/ou de santé existants en contexte naturel.
- Le **sous-secteur Nzp** correspond aux aires de stationnement destinées à l'accueil des visiteurs du Zooparc de Beauval,
- Le **sous-secteur Nv** correspond aux STECAL recouvrant les aires d'accueil et aires de grand passage ainsi qu'aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage en contexte naturel,
- Le **sous-secteur Nenr** correspond aux STECAL destinés à accueillir des projets d'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Enfin, la **zone Nspr** correspond aux espaces naturels concernés par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable Saint-Aignan-sur-Cher/Noyers-sur-Cher dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est en cours d'élaboration.



## ARTICLE 8 : LEXIQUE

### DEFINITIONS DU LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME

#### ◆ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### ◆ Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

#### ◆ 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.



#### ◆ Annexe

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.



#### ◆ Emprise au sol

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.



#### ◆ Extension

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**

Les façades d'un bâtiment\* ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. On distingue la façade sur rue et les façades latérales et arrière correspondant aux façades en limites séparatives\*. Toutes doivent faire l'objet d'un traitement de qualité identique. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

◆ **Gabarit**

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**

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 profil 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.



◆ **Limites séparatives**

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\*.

◆ **Local accessoire**

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.

◆ **Voies ou emprises publiques**

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



← Marge de recul  
 - - - Limite séparative  
 — Limite de voie et d'emprise publique

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les définitions retenues sont celles présentes dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions\* pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

### ◆ La destination « Exploitation agricole et forestière »

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions\* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions\* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions\* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### ◆ La destination « Habitation »

La sous-destination « logement » recouvre les constructions\* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions\* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### ◆ La destination « Commerce et activité de service »

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions\* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions\* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions\* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions\* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions\* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions\* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

### ◆ La destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions\* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions\* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions\* de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions\* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions\* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions\* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions\* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions\* industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions\* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

◆ **La destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »**

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions\* destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions\* destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions\* artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions\* destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions\* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions\* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**DEFINITIONS SPECIFIQUES AU PRESENT REGLEMENT ECRIT****◆ Le foisonnement des stationnements**

Le principe de foisonnement consiste, dans le cadre d'opérations mixtes, à prévoir des places de stationnement communes à différents types d'usagers au regard de la temporalité des besoins (par exemple, des places communes aux usagers de bureaux ou commerces en journée et aux résidents des logements en soirée).

**◆ La mutualisation des stationnements**

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction

**◆ Surfaces imperméables**

Sont entendues comme surfaces imperméabilisées, les espaces recouverts d'un revêtement empêchant toute infiltration dans le sol des eaux de pluie (enduits, bétons bitumineux, asphalte, pavages et dallages resserrés...) Peuvent notamment constituer des surfaces imperméables, lorsqu'ils ont recourt à ce type de revêtements, les toitures, les terrasses, les allées et voiries, les parkings, les piscines, les cours de tennis...

**◆ Surfaces semi-perméables\***

Sont entendues comme surfaces semi-perméables\*, les espaces non constitués de pleine terre mais dont le coefficient de ruissellement est inférieur ou égal à 50%. Le revêtement peut par exemple être constitué de dalles végétalisées, de dalles alvéolées, de pavés espacés pour permettre la croissance des végétaux ou de bitume perméable, platelage en bois...

Ce type de revêtement peut notamment être mobilisé pour les espaces libres\* mais également en toiture ou pour les aires de stationnement.

**◆ Surfaces perméables**

Sont entendues comme surfaces perméables, les espaces constitués de pleine terre permettant une infiltration maximale des eaux pluviales.

**◆ Houppier**

Ensemble des parties aériennes d'un arbre (branches, rameaux, feuillage).

**◆ Opération d'aménagement d'ensemble**

Opération d'aménagement se traduisant par un projet global pour une zone donnée. La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble emporte l'urbanisation de la totalité des terrains à bâtir concernés selon un schéma de cohérence global (sans qu'une procédure particulière soit exigée).

**◆ Surface de plancher**

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau\* clos et couvert, dont la hauteur\* de plafond est supérieure à 1,80m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades\* (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade\* à un autre) et après déductions prévues par le Code de l'Urbanisme.

**◆ Unité foncière**

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**◆ Niveau**

Espace compris entre le plancher et le plafond. Un étage fait une hauteur\* de 2,70 mètres en moyenne.

**◆ Combles**

Espace compris entre le dernier plancher et la toiture. Pour être habitables, les combles\* doivent présenter une hauteur\* minimale de 1,80 mètre.

**◆ Mare**

Entendues d'eau stagnante de petite taille dont la surface ne dépasse pas les 5 000 m<sup>2</sup>. Alimentée par les eaux de pluie, le ruissellement ou par les nappes phréatiques, une mare\* peut être d'origine naturelle ou anthropique.

**◆ Etang**

Etendue d'eau généralement stagnante, d'une faible profondeur et d'une superficie plus vaste qu'une mare\* (jusqu'à une dizaine d'hectares). Elle peut être d'origine naturelle liée à l'imperméabilité des sols ou anthropique. Les étangs\* se caractérisent alors par un système d'alimentation et de vidange.

**◆ Zone humide**

Article L.211-1 du Code de l'environnement : les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Le SAGE Cher Aval a réalisé une cartographie des enveloppes de forte ou très forte probabilité de présence de zones humides. Cette dernière est reportée en annexe du règlement graphique.

**◆ Cours d'eau**

Un cours d'eau correspond à un écoulement continu d'une eau courante suivant un chenal entre une source et une embouchure avec un débit à module supérieur à zéro.

Les cours d'eau à l'échelle du département du Loire et Cher font l'objet d'une cartographie évolutive dans le temps disponible en ligne via le lien suivant : [http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/487/EAU\\_CoursDeau\\_Police\\_EAU.map](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/487/EAU_CoursDeau_Police_EAU.map)

**◆ Berges**

Bords d'un cours d'eau\* (ruisseau, rivière, fleuve, canal) ou d'un lac, caractérise par une pente d'origine naturelle ou anthropique.

**◆ Cavités souterraines**

Cavités naturelles ou anthropiques qui affectent le sous-sol et engendrent un risque important d'effondrement du sol.

**◆ Terrassement**

Ensemble des travaux de fouille, de transport, d'entassement de terre, pratiqués pour modifier le relief d'un terrain, permettre de réaliser ou renforcer certains ouvrages.

**◆ Réservoirs de biodiversité**

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent affecter tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur

fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir des quels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

#### ◆ Continuités écologiques

Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité\* et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement). Ils constituent les espaces nécessaires au déplacement de la biodiversité sur le territoire. Il est donc indispensable d'assurer la préservation et le développement de leur perméabilité.

#### ◆ Exhaussements et affouillements

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur\* dépasse 2 mètres.

#### ◆ Habitations légères de loisirs (H.L.L)

Les habitations légères de loisirs sont des constructions\* démontables ou transportables, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

#### ◆ Rénovation

Ensemble des travaux tendant à remettre à neuf une construction impliquant de grosses modifications par rapport à l'état primitif.

#### ◆ Réhabilitation

Ensemble des travaux tendant à remettre à neuf une construction mais n'impliquant pas de travaux de destruction. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments\* et du quartier concerné.

#### ◆ Reconstruction

Action de reconstruire un édifice, un ouvrage d'art, un ensemble complexe et fonctionnel détruit ou inutilisable.

#### ◆ Parcelle en drapeau

Une parcelle dite en drapeau est une parcelle en second rideau ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot\*.

#### ◆ Cœur d'îlot

Partie interne d'un îlot urbain constituée d'une cour minérale ou d'un espace vert (parc urbain ou fonds de jardin). Un îlot urbain correspond à une portion de terrain constituée d'une ou plusieurs unités foncières accueillant des constructions\* et bordée par des voies de circulation.

#### ◆ Règle graphique

Le règlement écrit, s'il est majoritairement composé de prescriptions écrites, peut également comprendre des règles se matérialisant par des schémas, cartographiques ou dessins appelées « règles graphiques ». Ces dernières présentent un caractère opposable à toute personne publique ou privée dans le cadre de demandes d'autorisation d'urbanisme, contrairement aux illustrations graphiques.

#### ◆ Illustration graphique

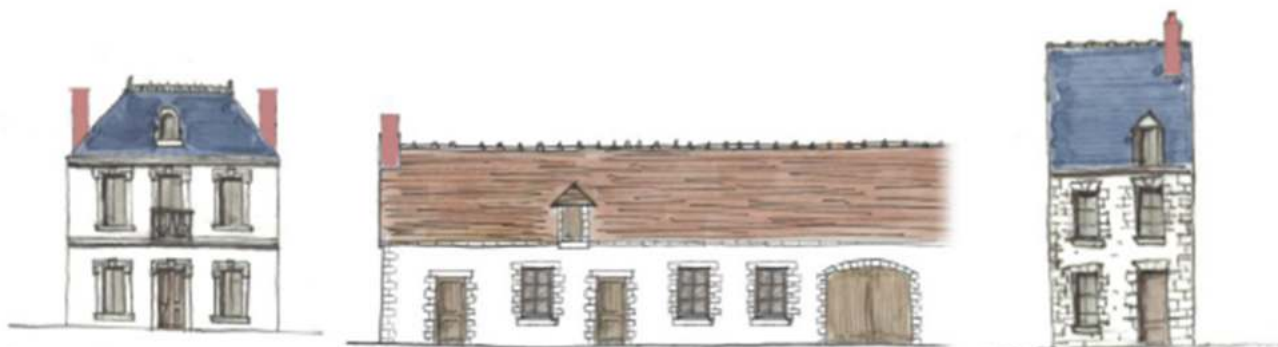
Les illustrations graphiques, à l'inverse des règles graphiques, ne présentent pas de caractère opposable. Elles ont vocation à compléter les règles écrites et à les expliciter par le moyen de schémas ou dessins illustratifs.



#### ◆ Architecture traditionnelle

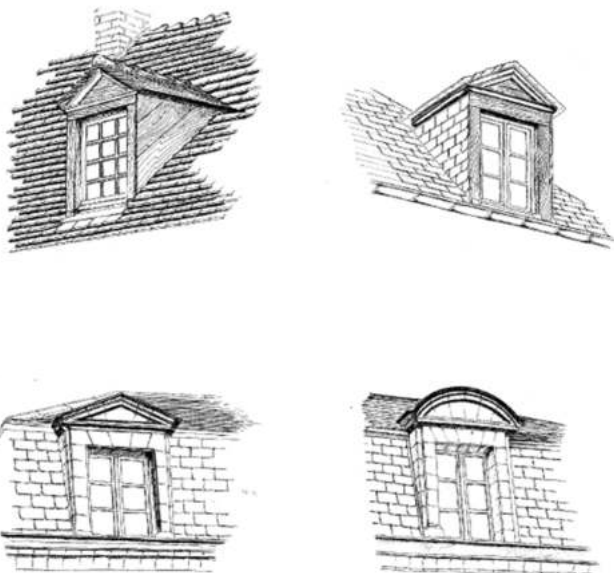
De manière générale, le bâti traditionnel ancien sur le territoire de la communauté de communes Val de Cher Controis se caractérise essentiellement par :

- son époque de construction, généralement antérieure à la seconde guerre mondiale,
- la simplicité et la compacité des volumes,
- des matériaux de constructions d'extraction locale : bois, pierre, moellon calcaire, terre cuite
- des toitures à double pente, ou plus selon l'implantation ou le caractère de la construction, avec des pentes minimales de 40 °, couvertes d'ardoise naturelle ou de petite tuile plate de pays,
- la présence d'une ou plusieurs souches de cheminées en brique,
- des ouvertures plus hautes que larges,
- le recours aux lucarnes à fronton (ouvertures en toiture traditionnelles)
- des modénatures en tuffeau, parfois en alternance avec la brique, dont la présence s'intensifie sensiblement à mesure que l'on se dirige vers la Grande Sologne : encadrements des ouvertures, bandeaux, chaînages, corniches...,
- des enduits de couleur légèrement plus soutenue que celle du tuffeau ou de la pierre calcaire
- des menuiseries colorées



Exemples de bâti traditionnel

Source : Les formes de bâti ancien traditionnel sur le territoire de la CCV2C, UDAP 41



Source : Les lucarnes à fronton traditionnelles sur le territoire de la CCV2C, UDAP 41



Source : *Les dispositifs traditionnels d'occultation des baies sur le territoire de la CCV2C, Agence Folléa-Gautier, paysagistes urbanistes - Atlas des paysages - Caue41*

Au sein de la Communauté de Communes, se distinguent deux types d'architectures traditionnelles associées à chacun des deux secteurs suivants :

### 1. Architecture traditionnelle de la Sologne viticole (règlement du secteur Sologne viticole – p 37)

L'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole se caractérise par ses murs enduits, l'utilisation de la brique, du bois et d'une toiture en tuile brun-rouge. La lucarne est également typique puisqu'elle est composée de briques et de traverses en bois. Ces éléments sont repris aujourd'hui dans les constructions\* modernes, respectant ainsi l'identité solognote.



Exemples de constructions reprenant l'identité solognote sur le territoire

### 2. Architecture traditionnelle de la Vallée du Cher (règlement du secteur Vallée du Cher p 132)

L'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher se distingue par ses matériaux caractéristiques : le tuffeau et la pierre de taille. Les toitures en ardoise sont courantes dans les bourgs, mais le bâti vernaculaire est essentiellement couvert en tuile plate de pays. Il est également possible de rencontrer en fond de parcelle des annexes\* et des caves troglodytes.



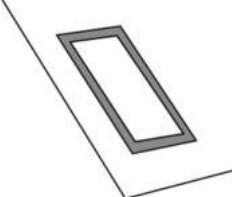



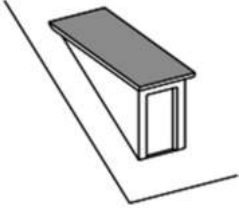

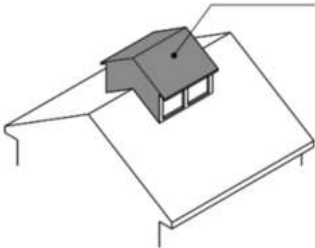
Exemples de constructions reprenant l'architecture traditionnelle val de cher controise

## ◆ Les typologies de formes de toitures

| Exemple   | Typologie de forme de toiture (autorisées et / ou interdites par le présent règlement)  |
|---|---|
|    | <p><b>Toiture terrasse :</b> forme de toiture plate permettant notamment la création d'un accès en toiture ou la mise en place d'une toiture végétalisée.</p> |
|    | <p><b>Toiture courbe ou elliptique :</b> forme de toiture caractérisée par une forme courbe ou arrondie</p>   |
|   | <p><b>Toiture à quatre pans :</b> toiture à deux pentes dans laquelle des croupes viennent prendre la place des pignons.</p>                                  |
|  | <p><b>Toiture mono-pente :</b> toiture présentant un seul et unique versant</p>   |
|  | <p><b>Toiture à double pan de 35 à 45° :</b> toiture à double pente, avec des angles de 35 à 45°.</p>   |



## ◆ Les typologies d'ouvertures sur toiture

| Exemples  | Typologie d'ouverture sur toiture (autorisées et / ou interdites par le présent règlement)  |
|---|---|
|    | <p><b>Ouverture plus haute que large</b> : ouverture rectangulaire dont les côtés les plus longs représentent la hauteur* de l'ouverture.</p>   |
|    | <p><b>Lucarne trapèze</b> : possède un toit plat et dont les jouées (parties verticales latérales et triangulaires comprises entre la toiture d'une lucarne et le toit au milieu duquel elle se détache) sont inclinées.</p>                                      |
|    | <p><b>Chapeau de gendarme</b> : lucarne à jouées galbées qui présente une toiture généralement plate ou légèrement arrondie sur le sommet et qui descend sur les côtés en courbes inverses par rapport à celle du sommet.</p>                                     |
|   | <p><b>Châssis de toit non encastrés</b> : fenêtre percée sur le toit dont le châssis n'est pas directement encastré dans la toiture. Ils présentent un caractère disgracieux en raison de la surépaisseur qu'ils créent par rapport au plan de la couverture.</p> |
|  | <p><b>Lucarne rampante</b> : à versant unique en pente légère mais de même sens que celle du toit principal.</p>  |
|  | <p><b>Chien-assis</b> : lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation.</p>   |
|  | <p><b>Lanterneau</b> : construction polygonale qui constitue un éclairage car placée au sommet d'un édifice.</p>  |

#### ◆ L'intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques

Afin d'intégrer de manière qualitative les panneaux photovoltaïques situés en toiture au sein du paysage, notamment en limitant l'effet « batterie », plusieurs précautions peuvent être prises, notamment :

- Adosser les panneaux à la pente des toitures et conserver une proportion cohérente entre la surface de captage et la surface de toiture
- Aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes et privilégier une certaine symétrie
- Privilégier une implantation en bas de la toiture
- Privilégier une implantation encastrée plutôt qu'en superposition
- Préférer les toitures secondaires ou les toitures des dépendances



#### ◆ Coffre de volets roulants

Coffre placé au-dessus du volet roulant servant à cacher le tablier du volet. Il doit de préférence être soit inclus dans la maçonnerie, soit fixé à l'intérieur de la construction, derrière le linteau, afin de ne pas être visible depuis l'extérieur.

#### ◆ Portail et pilier de portail

Le portail constitue l'entrée d'une propriété. Le portail d'entrée se compose d'une porte de grande dimension et de deux piliers.

#### ◆ Clôture\*

Enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade, etc.)

#### ◆ Espaces libres de constructions

Surfaces de parcelle hors emprises bâties (emprise au sol\* des constructions\*). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions\* ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

## ARTICLE 9 : MODE D'EMPLOI DE CONSULTATION DU PLUI

Afin de vérifier la conformité d'un projet avec les règles du présent PLUi, il est recommandé de suivre plusieurs étapes :

- 1- Dans un premier temps, il est recommandé de consulter le **règlement graphique** (composé d'un plan de zonage et d'un plan des prescriptions) afin d'identifier les règles applicables au terrain d'assiette du projet.
- 2- En parallèle, la consultation du **règlement écrit** permettra au pétitionnaire de prendre connaissance des règles applicables dans une relation de conformité aux constructions\*, installations et aménagements.
- 3- Le pétitionnaire ne doit pas oublier de s'assurer la compatibilité de son projet avec **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** sectorielles et thématiques (OAP « Commerce et Artisanat » et OAP « Traitement des franges urbaines »).
- 4- Enfin, il convient de se reporter aux **annexes\*** qui contiennent des dispositions issues d'autres législations emportant une incidence sur l'occupation du sol. Il s'agit, notamment :
  - Des servitudes d'utilité publique,
  - Des annexes\* sanitaires,
  - Des périmètres particuliers reportés à titre informatif : sites patrimoniaux remarquables, droit de préemption urbain, sites archéologiques, périmètres de risques (effondrement de cavités souterraines\*, retrait-gonflement des argiles) etc...



## SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

### ARTICLE 10 : DISPOSITIONS ASSOCIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES



#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement 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.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en Espace Boisé Classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Sont admis les aménagements légers (liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information...) sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé.
- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

#### ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

De manière générale, les constructions\*, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de paysage identifiés au règlement graphique doivent être

conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

- ◆ **Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural**



#### Espaces naturels, parcs et boisements à protéger

Les espaces naturels, parcs et boisements identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt paysager et/ou patrimonial doivent être préservés.

A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale.

Sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve 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 :

- constructions\* et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels ;
- travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau\* et des berges\*, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques ;
- travaux de lutte contre les risques naturels ;
- ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public,
- annexes\* à l'habitation dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport à la construction principale.

Toute destruction d'un espace naturel, parc ou boisement identifié au règlement graphique doit faire l'objet d'une compensation à 100% par replantation sur un autre espace de la commune.

Les travaux de terrassement\* ainsi que l'implantation de toute construction, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport à la lisière des boisements identifiés au règlement graphique.



### Espaces tampon paysager à créer

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique des espaces tampon paysager à créer. A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur réalisation.

Y sont interdites toute construction, installation ou aménagement de nature à empêcher le maintien d'un espace tampon paysager. Les secteurs concernés devront faire l'objet d'un traitement végétalisé assurant une isolation visuelle et acoustique et une intégration paysagère qualitative du projet.

Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).



### Cônes de vue

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les cônes de vue à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ils sont délimités au regard des perspectives visuelles lointaines à préserver vers les éléments du patrimoine bâti ou paysagers remarquables.

Y sont interdites toute construction, installation ou aménagement, y compris aménagement paysager (plantation d'arbres et autres végétaux), de nature à constituer un obstacle à la visibilité ou de dénaturer le caractère patrimonial de la perspective visuelle en raison de son implantation, de sa hauteur\*, ou de son emprise au sol\*.

Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général sous réserve de démontrer la préservation et la mise en valeur de la perspective visuelle dans le cadre du projet d'aménagement.

### Alignements d'arbres à protéger

Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt paysager et/ou patrimonial doivent être préservés.

A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale.

De manière ponctuelle et sous réserve de l'absence de solution alternative, une ouverture dans les alignements d'arbre pourra être permise afin de permettre la réalisation d'un accès de desserte.

Les travaux de terrassement\*, l'implantation de toute construction, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport à la projection au sol du houppier\* des arbres constituant l'alignement.



### Éléments de paysage isolés à protéger

Les éléments de paysage isolés identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt paysager et/ou patrimonial doivent être préservés. Il s'agit notamment d'arbres isolés, de mares\*, étangs\* et autres plans d'eau\*, de grottes, vignes centenaires, parcs, etc...

A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale.

En ce qui concerne les arbres isolés, leur abattage est interdit à l'exception des cas particuliers suivants :

- Lorsque l'arbre isolé identifié au règlement graphique fait l'objet d'un état phytosanitaire dégradé ou présente un risque avéré pour la sécurité publique,
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

L'implantation de constructions\*, installations et aménagements est interdite dans un rayon de moins de 2 mètres de distance par rapport à la projection au sol du houppier\*.

En ce qui concerne les mares\*, étangs\* et plans d'eau\* identifiés, leur comblement et la destruction de leurs berges\* sont strictement interdits. Les travaux de terrassement\* ainsi que l'implantation de toute construction, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport aux berges\* des mares\*, étangs\* et plans d'eau\*.



### Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique

Sont identifiés au règlement graphique, les espaces naturels à conserver ou à créer pour des raisons écologiques. A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité environnementale.

Ces éléments recouvrent les fossés existants participant à la gestion des eaux pluviales. Leur comblement est interdit. De manière ponctuelle et sous réserve de l'absence de solution alternative, la création d'une buse de franchissement des fossés pourra être permise afin de permettre la réalisation d'un accès de desserte.

Les travaux de terrassement\*, l'implantation de toute construction, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport aux abords des fossés.

### ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

Sont reportés au sein de la pièce 4.1.2 du règlement graphique l'ensemble des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue à l'échelle intercommunale. Ces éléments sont soumis à des règles particulières au regard de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

#### ◆ Réservoirs de biodiversité\*

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve 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 :

- constructions\* et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels ;
- travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau\* et des berges\*, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques ;
- travaux de lutte contre les risques naturels ;
- ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.

Est strictement interdit le comblement et la destruction des berges\* des plans d'eau et des mares\*. Les travaux de terrassement\* ainsi que l'implantation de toute

construction, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport aux berges\* des plans d'eau et des mares\*. Cette disposition ne s'applique pas aux STECAL Nenr.

#### ◆ Continuités écologiques\*

Les projets ne doivent pas remettre en cause l'existence, la fonctionnalité et le principe de liaison des espaces naturels constitutifs des corridors écologiques. Les projets urbains situés en zone de corridors devront ainsi assurer la perméabilité des milieux auxquels est rattaché le corridor.

En cas de destruction partielle des espaces relais constitutifs du corridor, un rétablissement de la continuité devra être réalisé, avec une qualité au moins équivalente à l'existant.

Les opérations d'aménagement, constructions\* nouvelles et extensions\* de constructions\* existantes devront respecter un principe de non-imperméabilisation et/ou végétalisation d'une part de leur unité foncière\* :

- **En zone UA** : 20% de surfaces végétalisées et/ou non-imperméabilisées.
- **En zone UB et AU** : 40% de surfaces végétalisées et/ou non-imperméabilisées.
- **En zone UI et UE** : 30% de surfaces végétalisées et/ou non-imperméabilisées.

Sont entendues comme **surfaces imperméabilisées\*** : les toitures, les terrasses, les allées et voiries, parkings avec revêtements imperméables, piscines, cours de tennis et toutes surfaces empêchant l'infiltration dans le sol des eaux de pluie.

Un abattement de 50% de la surface imperméabilisée est admis pour les **surfaces semi-perméables\*** (toitures végétalisées, matériaux semi-perméables notamment pour les aires de stationnement et allées).

#### ◆ Règles applicables aux abords des cours d'eau\* au sein de la TVB

Une marge de recul de 6 mètres est imposée pour l'implantation de toute construction ou aménagement par rapport à la berge des cours d'eau\* identifiés sur la cartographie évolutive en ligne des cours d'eau\* « police de l'eau » réalisée par à l'échelle du Département du Loir et Cher : <http://carto.geo-ide.application.developpement->

[durable.gouv.fr/487/EAU\\_CoursDeau\\_Police\\_EAU.map](http://durable.gouv.fr/487/EAU_CoursDeau_Police_EAU.map)). Cette disposition ne s'applique pas aux STECAL Nenr.

#### ◆ Règles applicables aux clôtures\* sein de la TVB

Les clôtures\* édifiées au sein des réservoirs de biodiversité\* et des corridors écologiques devront respecter un principe de perméabilité au libre passage de la petite faune. Un minimum de deux tiers du linéaire de clôtures devra présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur\* entre le sol et le bas de la clôture\*. Cette disposition ne s'applique pas aux STECAL Nenr.

#### ◆ Règles applicables espaces libres\* et plantations au sein de la TVB

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, les boisements et plantations existants doivent être conservés autant que possible.

Sous réserve de justification et en l'absence d'alternative possible, l'abattage des arbres et plantations pourra être autorisé pour la création d'une construction nouvelle ou d'une extension\*. Les arbres et plantations supprimés devront alors être remplacés par des plantations d'essences locales.

Les espaces libres\* de constructions\* doivent faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).



#### ZONES HUMIDES\*

##### ◆ Zones humides\* avérées

Toute occupation du sol et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides\* sont interdits. Seuls le remblaiement, l'affouillement\* ou l'exhaussement\* de sols, liés à un objectif de conservation, de restauration, de mise en valeur ou de création de zones humides\*, sont autorisés. Cette disposition ne s'applique pas aux STEAL Nenr.

Les constructions\*, installations et aménagements d'intérêt public peuvent être autorisés en l'absence

d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit alors s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Cher Aval et des dispositions du Code de l'Environnement.

Aucune zone humide\* avérée n'a été identifiée dans le cadre de la prospection des zones AU d'extension\* de l'urbanisation.

##### ◆ Enveloppes de pré-localisation des zones humides\*

En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une enveloppe de forte ou très forte probabilité de présence de zones humides\* identifiées par le SAGE Cher Aval et reportées au règlement graphique, il sera demandé de vérifier la présence de zones humides\*. En cas de zone humide\* avérée, les dispositions évoquées précédemment devront s'appliquer.



#### ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments du patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

##### Ensemble de bâtis remarquables

Au sein des ensembles bâtis remarquables délimités au règlement graphique, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Les enduits doivent être traditionnels, réalisés à base de chaux et de sables mélangés (ou tout autre matériaux d'aspect similaire), de ton beige légèrement ocré et de finition brossée. Les enduits de type « Tyrolien » des maisons construites durant l'entre-deux guerres pourront être rénovés selon le même procédé et dans les mêmes teintes qu'à l'origine. Les enduits des murs en moellon pourront être à pierre « devinée » dans la mesure où seules quelques têtes de moellons restent apparentes. En tout état de cause, les murs en moellons ne doivent pas rester à nu afin de ne pas favoriser les infiltrations, fragiliser la maçonnerie ou générer un inconfort thermique.

- Les menuiseries doivent être peintes et respecter des teintes non agressives (ex : gris bleu, gris vert, blanc cassé de beige, ou teinte foncée).
- Les fenêtres doivent être plus hautes que larges\*, à petits carreaux,
- Les volets battants ou persiennes doivent être conservés dès lors qu'ils étaient présents à l'origine des constructions\* traditionnelles. Les volets roulants sont proscrits en pose extérieure.
- Afin de conserver la perception des volumes des toitures anciennes, les Châssis de toit\* doivent être intégrés dans le plan de couverture et limités au format maximal de 80 x 100 cm et dépourvus de volets roulants. Ils doivent être positionnés dans le tiers inférieur de la couverture et en composition avec les percements de la façade\*.



#### Bâti remarquable isolé

De manière générale, les constructions\*, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité architecturale et urbaine.

Est notamment interdite la démolition et la modification ou l'altération de l'aspect architectural des éléments de patrimoine bâti identifiés.

Est encouragée la réalisation de travaux d'entretien ou de réhabilitation\* à l'identique sous réserve de conserver les principales caractéristiques architecturales du bâtiment\* et à condition de ne pas entraîner une modification ou une altération de l'aspect de la construction.



#### CHEMINS A PRESERVER

Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les voies de circulation à conserver et notamment les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables.

Ces cheminements doivent être conservés. Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol

susceptible de créer une rupture de la continuité piétonne ou cyclable. Sont néanmoins autorisés :

- les constructions\* et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels,
- les ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.



#### EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés constituent des terrains identifiés au règlement graphique en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, etc.).

Ils sont répertoriés par un numéro de référence qui permet, par la consultation de la liste des emplacements réservés reportée en annexe du règlement graphique, de prendre connaissance de l'objet, du bénéficiaire et de la surface approximative de l'emplacement réservé.

Au titre de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.



#### TERRAINS CULTIVES OU NON BATIS A PROTEGER EN ZONE URBAINE

En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les terrains cultivés et les espaces non bâtis en zone urbaine, nécessaires au maintien des continuités écologiques\* à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les secteurs ainsi identifiés au règlement graphique font l'objet d'une interdiction stricte de constructibilité.

**BATIMENTS\* SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION**

Au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les bâtiments\* susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle.

Les bâtiments\* ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, l'hébergement touristique ou un équipement d'intérêt collectif et services publics de type salles d'art et de spectacles, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricole, Naturels et Forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Naturel, des Paysages et des Sites.

**— LINEAIRES COMMERCIAUX**

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, sont identifiés les linéaires commerciaux à protéger en centre-bourg.

Au sein des linéaires délimités, est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers toute autre sous-destination de construction que la restauration ou les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.

**SECTEUR AVEC DISPOSITION DE DEMOLITION**

En application de l'article L.151-10 du Code de l'urbanisme, sont délimités au règlement graphique des secteurs avec disposition de démolition. Ils correspondent exclusivement aux terrains concernés par la présence de poulaillers amiantés.

Toute réalisation de construction, installation ou aménagement y est conditionnée à la démolition préalable des constructions existantes.

**ZONE DE RECHERCHE ET D'EXPLOITATION DE CARRIERE**

En application de l'article R.151-53 4°, sont délimités au règlement graphique les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrière et des zones

d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.

Y est autorisée l'ouverture et l'exploitation de carrières.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'OAP**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Il existe deux types d'OAP :

- ◆ **Les OAP thématiques** définissent des orientations d'aménagement relatives à des thématiques spécifiques et sont applicables à l'ensemble du territoire intercommunal. Le présent PLUi comporte deux OAP thématiques relatives aux thématiques suivantes :
  - OAP « Commerce et artisanat » : elle vise à assurer un développement économique équilibré au regard de la hiérarchisation des polarités économiques sur le territoire (centres-bourgs et zones économiques de périphérie). Ce développement économique se veut maîtrisé au regard des enjeux de réduction de la consommation d'espaces et d'amélioration de la qualité urbaine et paysagère.
  - « Traitement des franges urbaines » : elle définit des recommandations en matière de traitement des interfaces entre ville, nature et agriculture dans un souci de préservation de la qualité du cadre de vie, de maintien de la qualité des paysages de plateau et de plaine, de préservation de la biodiversité et de gestion des éventuels conflits d'usages.
- ◆ **Les OAP sectorielles** définissent des orientations d'aménagement applicables à des secteurs particuliers délimités au règlement graphique. Dans le cadre du présent PLUi, elles s'appliquent aux zones AU en complément des dispositions du présent règlement.



## ARTICLE 11 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

### REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT

La réalisation de places de stationnement conformément aux règles explicitées ci-après doit se faire en dehors des voies publiques\* et emprises publiques\*.

S'ajoutent aux dispositions du présent règlement, les normes en matière de stationnement réservée aux Personnes à Mobilité Réduite.

#### ◆ Dimensionnement suffisant des places de stationnement

Les places de stationnements devront être suffisamment dimensionnées afin de permettre un accès facile dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

- Une place de stationnement classique doit présenter un minimum de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Doivent s'y ajouter les espaces destinés à la voirie et aux manœuvres.
- Une place de stationnement aménagée pour les Personnes à Mobilité Réduite doit présenter un minimum de 3,3 mètres de large et 5 mètres de long. Elle présenter une pente et un dévers transversal inférieurs à 2%.

#### ◆ Foisonnement\* et mutualisation\* des stationnements

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, les places de stationnement pourront faire l'objet d'une mutualisation\*.

Dans le cadre d'un programme mixte comportant des logements, commerces et/ou bureaux, les places de stationnement pourront faire l'objet d'un foisonnement\* qui ne devra pas dépasser ¼ du nombre total de places.

#### ◆ Performance énergétique et environnementale des aires de stationnement

Les stationnements réalisés en surface devront faire l'objet d'une attention particulière en matière d'insertion paysagère et environnementale (localisation et organisation des aires de stationnement, végétalisation et choix des revêtements). Les aires de stationnements réalisées au sein des zones à vocation d'activités économiques (U1a et U1b) devront notamment tenir compte des orientations définies dans le cadre de l'OAP thématique « Commerce et artisanat ».

#### ◆ Réaffectation et évolution de constructions\* existantes

Dans le cas d'une extension\*, réhabilitation\* ou restructuration d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet induit une augmentation de la surface de plancher ou du nombre de logements. Alors, le nombre de stationnement à réaliser devra être calculé à l'échelle de l'ensemble du projet.

Dans le cas du changement de destination d'une construction existante, les normes définies par le présent règlement en matière de stationnement ne s'appliquent que lorsque le projet génère un besoin supplémentaire en stationnement.

#### ◆ Impossibilité technique

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement imposées par le présent règlement, sur le terrain d'assiette, il pourra être accordé une dérogation en application des dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.



| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION   | STATIONNEMENTS MINIMUM POUR LES VEHICULES MOTORISES  |
|--|--|
| <b>HABITATION</b>  |  |
| ◆ Maison individuelle →  | ◆ 2 places par logement  |
| ◆ Immeubles collectifs →   | ◆ 1 place de stationnement par studio et 2 pièces<br>◆ 2 places de stationnement à partir de 3 pièces  |
| ◆ Hébergement →  | ◆ 1 place pour 3 hébergements  |
| ◆ Opérations d'ensemble à usage d'habitation →   | ◆ 2 places par logement sur lot individuel + 1 place banalisée pour 4 logements  |
| ◆ Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat →   | ◆ 1 place par logement   |
| <b>ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b>   |  |
| ◆ Établissement industriel ou artisanal et entrepôt →  | ◆ Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité <sup>1</sup> et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette <sup>2</sup> . |
| ◆ Artisanat et commerce de détail, commerce de gros →  | ◆ 3 places pour 100m <sup>2</sup> de surface de vente entre 0 et 600 m <sup>2</sup> de surface de vente puis 1 place par 100 m <sup>2</sup> supplémentaire.  |
| ◆ Cinéma →   | ◆ Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité <sup>1</sup> et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette <sup>2</sup> . |
| ◆ Bureau – activité de services →  | ◆ 2 places minimum jusqu'à 30m <sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place par 10m <sup>2</sup> supplémentaire au-delà de 30m <sup>2</sup> .   |
| ◆ Restauration →   | ◆ 2 places pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.  |
| ◆ Hébergement hôtelier et touristique →  | ◆ 1 place par chambre  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |  |
| ◆ Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité <sup>1</sup> et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette <sup>2</sup> . |  |

**1 :** Les **besoins inhérents à la nature du projet** doivent notamment être analysés au regard des effectifs nécessaires au fonctionnement de l'activité, de l'accueil d'un public ou d'une clientèle, des éventuels espaces de livraisons ou stockage de marchandises ou matériaux, etc...

**2 :** Dans les zones UA correspondant aux secteurs de centre-bourgs ou centre-ville, le nombre de stationnement exigé au regard des besoins du projet pourra être revu à la baisse sous réserve de pouvoir justifier de l'existence d'un nombre de **stationnements suffisants sur le domaine public** pour répondre aux besoins **à l'échelle de la zone**.

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION   | STATIONNEMENTS MINIMUM POUR LES CYCLES<br><i>(stationnements couverts)</i>   |
|--|--|
| <b>HABITAT</b>   |  |
| ◆ Logements →  | ◆ Pour les opérations de plus de 2 logements : 1 place par logement.   |
| <b>ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b>   |  |
| ◆ Établissement industriel ou artisanal et entrepôt →  | ◆ Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité <sup>1</sup> et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette <sup>2</sup> . |
| ◆ Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, cinéma →  | ◆ Pas d'obligation en dessous de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher.<br>Au-delà de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> .                                       |
| ◆ Bureau – activité de services →  | ◆ 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| ◆ Restauration et hébergement hôtelier et touristique →  | ◆ Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité <sup>1</sup> et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette <sup>2</sup> . |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |  |
| ◆ Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité <sup>1</sup> et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette <sup>2</sup> . |  |

**1 :** Les **besoins inhérents à la nature du projet** doivent notamment être analysés au regard des effectifs nécessaires au fonctionnement de l'activité, de l'accueil d'un public ou d'une clientèle, des éventuels espaces de livraisons ou stockage de marchandises ou matériaux, etc...

**2 :** Dans les zones UA correspondant aux secteurs de centre-bourgs ou centre-ville, le nombre de stationnement exigé au regard des besoins du projet pourra être revu à la baisse sous réserve de pouvoir justifier de l'existence d'un nombre de **stationnements suffisants sur le domaine public** pour répondre aux besoins **à l'échelle de la zone**.

## DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES\* OU PRIVÉES

### ◆ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions\*, installations et aménagements envisagés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques\*. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques\* ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

### ◆ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques\* ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## DESSERTER PAR LES RESEAUX

### ◆ Eaux potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de

caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### ◆ Assainissement des eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions\* ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

### ◆ Assainissement des eaux pluviales

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements

nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

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

La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

#### ◆ Réseaux souples

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples sont réalisés en souterrain en zone agglomérée.

#### ◆ Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

## ARTICLE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES A UN RISQUE

### ZONES SOUMISES AU RISQUE INONDATION

#### ◆ Au titre de Plans de Prévention des Risques d'Inondation

Le territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis est concerné par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexés au présent PLUi.

- Le PPRI Cher approuvé par arrêté préfectoral le 3 octobre 2000.
- Le PPRI Sauldre approuvé par arrêté préfectoral le 2 octobre 2015.

Les secteurs appréhendés comme étant soumis à un risque au titre du PPRI Cher Aval ou du PPRI Sauldre sont délimités au règlement graphique.

Sur l'ensemble des secteurs du territoire couverts par un PPRI, en zone bleue ou rouge, il convient de respecter le règlement du PPRI applicable, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, La règle la plus contraignante s'impose au projet.

#### ◆ Au titre de l'Atlas des Zones Inondable

Il existe deux Atlas des Zones Inondables (AZI) sur le territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis, reportés en annexe du présent PLUi :

- l'Atlas des Zones Inondables du Beuvron qui concerne notamment la commune de Ouchamps.
- l'Atlas des Zones Inondables de la Sauldre qui concernent notamment les communes de Selles-sur-Cher et Châtillon-sur-Cher.

Les secteurs appréhendés comme étant soumis à un risque au titre de l'AZI du Beuvron et de la Sauldre sont délimités au règlement graphique. Ils font l'objet d'une interdiction stricte de constructibilité.

#### ◆ Au titre du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire Bretagne

Le territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis est concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire Bretagne 2016-2021. Ce dernier constitue le document de planification de référence en matière de gestion des risques d'inondation sur l'ensemble du bassin Loire Bretagne. Il comprend différentes dispositions applicables aux documents d'urbanisme :

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

*"Les documents d'urbanisme dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016 et les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant de **préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle**".*

En application de cette disposition, les zones non urbanisées identifiées comme étant inondables par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un atlas des zones inondables font l'objet d'un principe strict d'inconstructibilité.

#### Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses

*"À défaut d'analyse locale spécifique (dont le PPR\*) justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est, au moins dans les zones de grand écoulement, abaissé à 50 cm.*

*Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1.1 s'appliquent. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1.1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.*

*Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, les documents d'urbanisme dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, et les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant d'interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements."*

En application de cette disposition, la cartographie des zones potentiellement dangereuses a été reportée en annexe du règlement graphique. Elles font l'objet d'un principe d'inconstructibilité stricte. Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'augmenter l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation y est interdite.

#### Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues

*"Les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, les documents d'urbanisme dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, prennent en compte le risque de défaillance des digues, ainsi que les zones de dissipation de l'énergie qui accompagnent la rupture des ouvrages. Le périmètre de ces zones de dissipation d'énergie est déterminé à partir des études de dangers. À défaut cette zone de dissipation d'énergie s'établit, depuis l'aplomb des digues, sur une largeur de 100 mètres par mètre de hauteur de digue pouvant être mise en charge.*

*Dans cette zone, toute nouvelle construction est interdite. L'interdiction admet pour seules exceptions éventuelles celles mentionnées au deuxième alinéa de la disposition 1.1 et selon les conditions de la disposition 2.1".*

En application de cette disposition, la cartographie des zones protégées par les digues a été intégrée au sein de la pièce 4.1.3 du règlement graphique. Elles font l'objet d'un principe d'inconstructibilité stricte. Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'augmenter l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation y est interdite.

### CAVITES SOUTERRAINES

Les cavités souterraines\* inventoriées par le BRGM (bureau de recherches géologiques et minières) au titre de l'inventaire des cavités souterraines\* du Loir et Cher sont repérées au règlement graphique.

Tout projet localisé à proximité des secteurs concernés pourra être refusé, ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'il engendre.

### ZONES SOUMISES A UN RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Le territoire de l'ex Communauté de Communes Val de Cher Controis est concerné par l'atlas des mouvements de terrain de la Vallée du Cher, reporté en annexe du présent PLU.

Tout projet localisé sur un secteur présentant un risque de mouvement de terrain pourra être refusé, ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'il engendre.

### ZONES SOUMISES A UN RISQUE TECHNOLOGIQUE

#### ◆ Au titre d'une servitude de passage de canalisation de gaz

Le territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis est concerné par la présence de plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression faisant l'objet d'une servitude I3 relative à

l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.

Le tracé des canalisations et des zones de dangers est reporté au règlement graphique. Les servitudes d'utilité publique liées à la présence des ouvrages de transport de gaz sont annexées au présent PLUi. Sont également reportés en annexe du PLUi :

- Les ouvrages de transport de gaz naturel haute-pression ainsi que leur coefficient de sécurité et leurs incidences sur l'environnement,
- Le règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques applicable dans l'attente de la parution des arrêtés préfectoraux définissant les Servitudes d'Utilité Publique au titre de l'urbanisme (article 555-30b du Code de l'environnement).

Tout projet localisé sur un secteur présentant un risque technologique pourra être refusé, ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'il engendre.

#### ◆ Au titre du Plan de Prévention des Risques Technologiques Storengy

Le territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis est concerné par deux Plans de Prévention des Risques Technologiques annexés au présent PLUi :

- PPRT pour le stockage souterrain de gaz naturel exploité par la société STORENGY à Céré-La-Ronde approuvé le 24 décembre 2013 par arrêté préfectoral,
- PPRT autour des installations de stockage souterrain de gaz exploitées par la société STORENGY sur le territoire des communes de Chémery et Soings-en-Sologne approuvé le 19 février 2016.

Les secteurs appréhendés comme étant soumis à un risque au titre du PPRT Storengy sont délimités au règlement graphique.

Sur l'ensemble des secteurs concernés, il convient de respecter le règlement du PPRT, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, la règle la plus contraignante s'impose au projet.

Les constructions existantes au sein du périmètre de risque peuvent faire l'objet de travaux de réduction de la vulnérabilité.

#### SECTEUR AVEC INTERDICTION DE CONSTRUCTIBILITE POUR DES RAISONS ENVIRONNEMENTALES, DE RISQUES, D'INTERET GENERAL



En application de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les secteurs ou les nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions\* et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements\*, forages et exhaussements\* des sols.

Les secteurs ainsi identifiés correspondent à des secteurs soumis à un risque cartographié à partir de la connaissance locale :

- Anciennes carrières ou décharges,
- Cavités souterraines\* non cartographiées.

Ces secteurs font l'objet d'une interdiction stricte de constructibilité.

#### SECTEUR AVEC CONDITIONS SPECIALES DE CONSTRUCTIBILITE POUR DES RAISONS ENVIRONNEMENTALES, DE RISQUES, D'INTERET GENERAL



En application de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions\* et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements\*, forages et exhaussements\* des sols ».

Les secteurs ainsi identifiés correspondent à des secteurs soumis au risque d'inondation cartographié à

partir de la connaissance locale suite à l'épisode de crue de l'année 2016.

Ces secteurs font l'objet d'un principe de constructibilité limitée justifiée par l'existence d'un risque naturel. A ce titre, sont uniquement autorisées les annexes\* et les extensions\* aux constructions\* existantes dans les secteurs concernés sous réserve de ne pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.



---

# Dispositions applicables au secteur Sologne Viticole

---



# TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

*Rappel de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites «zones U.» Peuvent être 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. »*

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine couvrant les cœurs de bourgs anciens. Elle se caractérise par des formes bâties et une architecture traditionnelle\* et des fonctions urbaines mixtes.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UA-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|  | UA               |
|--|------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>   |                  |
| Exploitation agricole  | V <sup>(1)</sup> |
| Exploitation forestière  | X                |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisées l'évolution et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage,</li> <li>- de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.</li> </ul> |                  |
| <b>HABITATION</b>  |                  |
| Logement   | V                |
| Hébergement  | V                |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>   |                  |
| Artisanat et commerce de détail  | V <sup>(2)</sup> |
| Restauration   | V <sup>(1)</sup> |
| Commerce de gros   | X                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | V <sup>(2)</sup> |
| Hébergement hôtelier et touristique  | V <sup>(1)</sup> |
| Cinéma   | V                |
| <p><b>V(1)</b> sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</p>   |                  |

V(2) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage et à condition de ne pas dépasser un seuil de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions\* nouvelles (hors extensions\* et changements de destination).

#### ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

|  |                  |
|--|------------------|
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V <sup>(1)</sup> |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | V <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | V <sup>(1)</sup> |
| Salles d'art et de spectacles  | V <sup>(1)</sup> |
| Équipements sportifs   | V <sup>(1)</sup> |
| Autres équipements recevant du public  | V <sup>(1)</sup> |

V(1) sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.

#### AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Industrie                         | V <sup>(1)</sup> |
| Entrepôt                          | X                |
| Bureau                            | V                |
| Centre de congrès et d'exposition | V                |

V(1) sont autorisées les extensions\* et mises aux normes des constructions\* existantes sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.

## ARTICLE UA-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE UA-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UA-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter un **principe d'implantation à l'alignement**. La façade\* ou le pignon des constructions\* principales doivent être implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques\*.

Une implantation en retrait d'au moins 3 mètres pourra être autorisée sous réserve que la continuité de l'ordonnement bâti sur voie soit assurée soit par l'édification de murs de clôtures\* et / ou d'annexes\* aux constructions\* principales.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ Une marge de recul pourra être imposée :
  - Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
  - Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
  - dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Pour les constructions annexes\* à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions\* principales peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes\* peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnement existant ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'ilot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;

### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé

### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

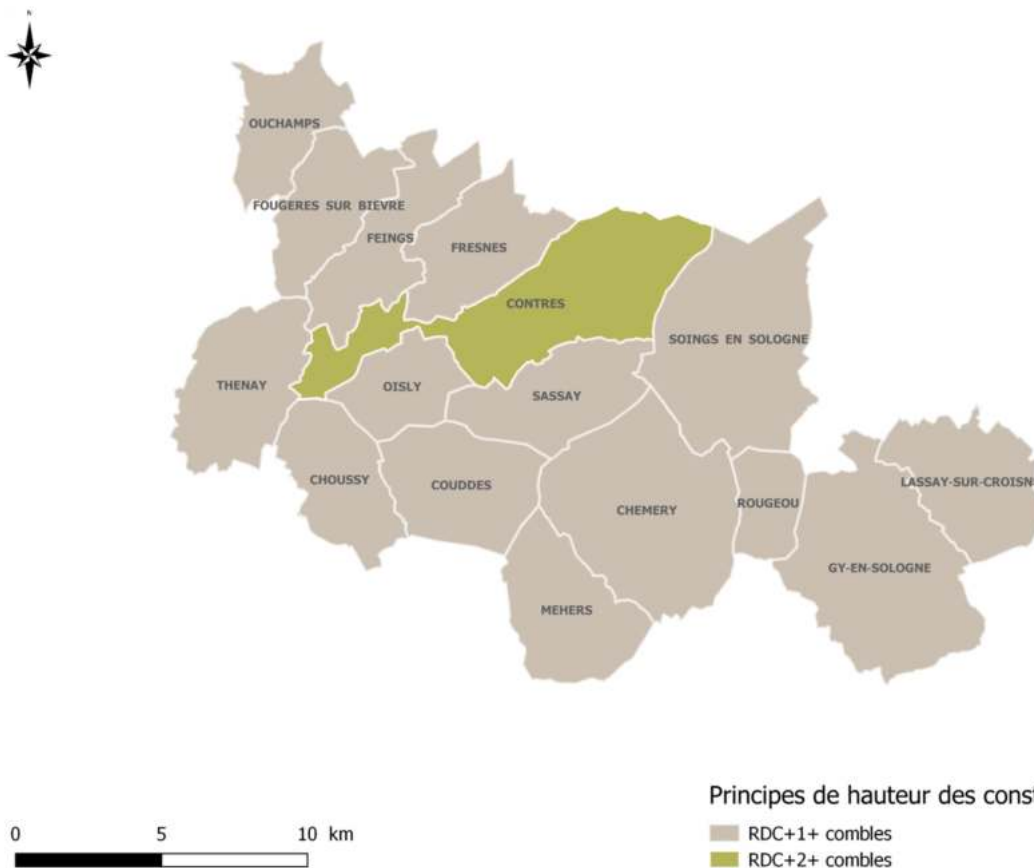
De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).



Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter la règle graphique\* définie comme suit :



**Le principe de hauteur\* RDC+1+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

**Le principe de hauteur\* RDC+2+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de trois niveaux\* (rez-de-chaussée et deux étages) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le respect de la hauteur de la construction principale existante.

## ARTICLE UA-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles relatives à la qualité architecturale, environnement et paysagère des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels\* doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles\* d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation environnante ;
- Prise en compte de l'effet du ruissellement des eaux pluviales,
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du béton brut, du fibrociment, de la tôle ondulée, du bacacier et du zinc.

De manière générale, les revêtements de façades\* devront recourir à des teintes de couleur traditionnelles de la Sologne Viticole (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>. Elles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitation agricole et leurs annexes, dont les toitures doivent être de couleur foncée et d'aspect mat.

Les toitures à pente sont la règle. Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les extensions\* des constructions\* existantes. Les annexes\* pourront déroger à cette règle des toitures à double-pans.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le fibrociment, le bac acier, le cuivre, le bois et le zinc.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge d'une densité minimale de 44 tuiles au m<sup>2</sup>, de tuiles mécaniques de terre cuite de Bourgogne comportant un motif en losange ou tout autre matériau d'aspect similaire (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Les toitures d'aspect ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire.

En matière de formes de toitures, sont interdites les toitures terrasses\*, les toitures courbes ou elliptiques\* et les toitures à quatre pans\*. Par exception, les toitures terrasses\* sont autorisées pour les extensions\* accolées aux constructions\* existantes sous réserve de ne pas permettre un accès sur toiture et à condition de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction. Doivent être privilégiées les ouvertures en façade\* sud afin de maximiser les apports solaires.

Les ouvertures en façades\* sur rue visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges\*. Ce principe ne s'applique pas aux portes de garages, portes charretières et vitrines commerciales.

Les lucarnes trapèzes\*, chapeaux de gendarmes\*, les châssis de toit\* non encastrés visibles depuis l'espace public sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* ou extension\* d'une

construction existante en comprenant déjà. Les lanternaux\* ne sont autorisés que pour la réalisation d'ouvertures sur les toitures terrasses\*.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

Les volets battants existants devront être conservés ou remplacés par des volets similaires..

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Sologne Viticole devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Néanmoins, afin de respecter le principe d'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques\*, en cas d'implantation en retrait des constructions\* et annexes\*, l'édification d'un mur de clôture\* maçonné ou en pierre sera exigée afin de respecter la continuité de l'ordonnement bâti sur voie.

Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toile et film plastique, parpaings apparents, plaques de béton, tôle ondulée sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Les plaques de bétons peintes, d'une hauteur\* de 0,30m, sont uniquement autorisées en sous-bassement des panneaux de grillage rigides. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

Lorsqu'une clôture\* est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur\* maximale de 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques\* et 2 mètres en limites séparatives\*. Elle doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE UA-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 hectare, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres\* communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable) devra être aménagé.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE UA-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant aux quartiers résidentiels en extension du centre ancien.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **UBs** recouvrant les secteurs urbanisés ayant vocation à accueillir des hébergements adaptés aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap.
- **UBv** recouvrant les secteurs urbanisés à vocation d'habitat permettant l'implantation de typologies d'habitations diverses.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE UB-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|   | UB               | UBs              | UBv |
|---|------------------|------------------|-----|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>  |                  |                  |     |
| Exploitation agricole   | V <sup>(1)</sup> | X                | X   |
| Exploitation forestière   | V <sup>(1)</sup> | X                | X   |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisées l'évolution et la mise aux normes des exploitations agricoles et forestières existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage,</li> <li>- de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.</li> </ul> |                  |                  |     |
| <b>HABITATION</b>   |                  |                  |     |
| Logement  | V                | X                | V   |
| Hébergement   | V                | V <sup>(1)</sup> | V   |
| <p><b>V(1)</b> est autorisée l'implantation de structures d'hébergements, médicalisés ou non, destinées à l'accueil des personnes âgées et / ou dépendantes.</p>  |                  |                  |     |



| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE  |                  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Artisanat et commerce de détail  | √ <sup>(1)</sup> | X                | X                |
| Restauration   | √ <sup>(1)</sup> | X                | X                |
| Commerce de gros   | X                | X                | X                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | √ <sup>(1)</sup> | X                | X                |
| Hébergement hôtelier et touristique  | √ <sup>(1)</sup> | X                | X                |
| Cinéma   | √                | X                | X                |
| <i>√(1) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>  |                  |                  |                  |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS  |                  |                  |                  |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | √ <sup>(1)</sup> | √ <sup>(1)</sup> | √ <sup>(1)</sup> |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | √ <sup>(1)</sup> | √ <sup>(1)</sup> | √ <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | √ <sup>(1)</sup> | √ <sup>(1)</sup> | √ <sup>(1)</sup> |
| Salles d'art et de spectacles  | √ <sup>(1)</sup> | √ <sup>(1)</sup> | √ <sup>(1)</sup> |
| Équipements sportifs   | √ <sup>(1)</sup> | √ <sup>(1)</sup> | √ <sup>(1)</sup> |
| Autres équipements recevant du public  | √ <sup>(1)</sup> | √ <sup>(1)</sup> | √ <sup>(1)</sup> |
| <i>√(1) sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>   |                  |                  |                  |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE  |                  |                  |                  |
| Industrie  | √ <sup>(1)</sup> | X                | X                |
| Entrepôt   | X                | X                | X                |
| Bureau   | √                | X                | X                |
| Centre de congrès et d'exposition  | √                | X                | X                |
| <i>√(1) sont autorisées les extensions* et mises aux normes des constructions* existantes sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i> |                  |                  |                  |

## ARTICLE UB-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur UBv, sont autorisés par exception les usages et activités suivants :

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

### ARTICLE UB-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UB-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter un **principe d'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres**. La façade\* ou le pignon des constructions\* principales doivent être implantées soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques\* soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ Une marge de recul pourra être imposée :
  - Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
  - Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
  - dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Pour les constructions\* annexes\* à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions\* principales peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes\* peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnement existant ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;

### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

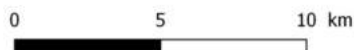
### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter la **règle graphique\*** définie comme suit :



#### Principes de hauteur des constructions principales

- RDC+1+ combles
- RDC+2+ combles

**Le principe de hauteur\* RDC+1+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

**Le principe de hauteur\* RDC+2+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de trois niveaux\* (rez-de-chaussée et deux étages) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le respect de la hauteur de la construction principale existante. Cette règle ne s'applique pas à la construction d'annexes\* aux exploitations d'agricoles existantes dans la zone.

## ARTICLE UB-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles relatives à la qualité architecturale, environnement et paysagère des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels\* doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles\* d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation environnante ;
- Prise en compte de l'effet du ruissellement des eaux pluviales,
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du béton brut, du fibrociment, de la tôle ondulée, du bac acier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>. Elles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitation agricole et leurs annexes, aux constructions à destination d'artisanat dont les toitures doivent être de couleur foncée et d'aspect mat.

Les toitures à pente sont la règle. Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les extensions\* des constructions\* existantes. Les annexes\* pourront déroger à cette règle des toitures à double-pans.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment, le cuivre, le bois et le zinc.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Les toitures d'aspect ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire.

En matière de formes de toitures, sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas permettre un accès sur toiture et de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction. Doivent être privilégiées les ouvertures en façade\* sud afin de maximiser les apports solaires.

Les ouvertures en façades\* sur rue visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges\*. Ce principe ne s'applique pas aux portes de garages, portes charretières et vitrines commerciales.

Les lucarnes trapèzes\*, chapeaux de gendarmes\*, les châssis de toit\* non encastrés visibles depuis l'espace public sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* ou extension\* d'une construction existante en comprenant déjà. Les lanterneaux\* ne sont autorisés que pour la réalisation d'ouvertures sur les toitures terrasses\*.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Sologne Viticole devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toile et film plastique, parpaings apparents, plaques de béton, tôle ondulée sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Les plaques de bétons peintes, d'une hauteur\* de 0,30m, sont uniquement autorisées en sous-bassement des panneaux de grillage rigides. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

Lorsqu'une clôture\* est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur\* maximale de 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques\* et 2 mètres en limites séparatives\*. Elle doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE UB-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.



### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 40% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 hectare, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres\* communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable) devra être aménagé.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE UB-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Il s'agit de la zone urbaine à vocation mixte correspondant aux hameaux présentant un caractère urbain.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE UH-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|   | UH               |
|---|------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>  |                  |
| Exploitation agricole   | V <sup>(1)</sup> |
| Exploitation forestière   | V(1)             |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisées l'évolution et la mise aux normes des exploitations agricoles et forestières existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage,</li> <li>- de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.</li> </ul> |                  |
| <b>HABITATION</b>   |                  |
| Logement  | V <sup>(1)</sup> |
| Hébergement   | V <sup>(1)</sup> |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions* nouvelles sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol* équivalente à 60% de l'unité foncière* ;</li> <li>- les extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi.</li> <li>- la construction d'annexes* aux constructions* principales dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol*.</li> </ul>         |                  |

| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE  |                  |
|--|------------------|
| Artisanat et commerce de détail  | ✓ <sup>(2)</sup> |
| Restauration   | ✓ <sup>(1)</sup> |
| Commerce de gros   | X                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | ✓ <sup>(2)</sup> |
| Hébergement hôtelier et touristique  | ✓ <sup>(1)</sup> |
| Cinéma   | V                |
| <p><b>V(1)</b> sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</p> <p><b>V(2)</b> sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage et à condition de ne pas dépasser un seuil de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions* nouvelles (hors extensions* et changements de destination).</p> |                  |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS  |                  |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | ✓ <sup>(1)</sup> |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | ✓ <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | ✓ <sup>(1)</sup> |
| Salles d'art et de spectacles  | ✓ <sup>(1)</sup> |
| Équipements sportifs   | ✓ <sup>(1)</sup> |
| Autres équipements recevant du public  | ✓ <sup>(1)</sup> |
| <p><b>V(1)</b> sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</p>  |                  |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE  |                  |
| Industrie  | ✓ <sup>(1)</sup> |
| Entrepôt   | X                |
| Bureau   | V                |
| Centre de congrès et d'exposition  | X                |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisées les extensions* et mises aux normes des constructions* existantes sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</p>  |                  |

## ARTICLE UH-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

### ARTICLE UH-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UH-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter un **principe d'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres**. La façade\* ou le pignon des constructions\* principales doivent être implantées soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques\* soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'ilot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ Une marge de recul pourra être imposée :
  - Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
  - Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Pour les constructions\* annexes\* à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions\* principales peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes\* peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnement existant ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise.

## EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

L'emprise au sol\* des constructions\* nouvelles est limitée à 60% de l'unité foncière.

Les extensions\* des constructions\* à usage d'habitation existantes sont limitées à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi.

Les annexes aux constructions principales sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

## HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.

- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le respect de la hauteur de la construction principale existante. Cette règle ne s'applique pas à la construction d'annexes\* aux exploitations d'agricoles existantes dans la zone.

## ARTICLE UH-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles relatives à la qualité architecturale, environnement et paysagère des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels\* doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles\* d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation environnante ;
- Prise en compte de l'effet du ruissellement des eaux pluviales,

- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrières seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du béton brut, du fibrociment, de la tôle ondulée, du bac acier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

### TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>. Elles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitation agricole et leurs annexes, aux constructions à destination d'artisanat dont les toitures doivent être de couleur foncée et d'aspect mat.

Les toitures à pente sont la règle. Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les extensions\* des constructions\* existantes. Les annexes\* pourront déroger à cette règle des toitures à double-pans.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment, le cuivre, le bois et le zinc..

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Les toitures d'aspect ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire.

En matière de formes de toitures, sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas permettre un accès sur toiture et de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

### OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction. Doivent être privilégiées les ouvertures en façade\* sud afin de maximiser les apports solaires.

Les ouvertures en façades\* sur rue visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges\*. Ce principe ne s'applique pas aux portes de garages, portes charretières et vitrines commerciales.



Les lucarnes trapèzes\*, chapeaux de gendarmes\*, les châssis de toit\* non encastrés visibles depuis l'espace public sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* ou extension\* d'une construction existante en comprenant déjà. Les lanterneaux\* ne sont autorisés que pour la réalisation d'ouvertures sur les toitures terrasses\*.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Sologne Viticole devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toile et film plastique, parpaings apparents, plaques de béton, tôle ondulée sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Les plaques de bétons peintes, d'une hauteur\* de 0,30 m, sont uniquement autorisées en sous-bassement des panneaux de grillage rigides. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

Lorsqu'une clôture\* est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur\* maximale de 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques\* et 2 mètres en limites séparatives\*. Elle doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE UH-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 40% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 hectare, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres\* communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable) devra être aménagé.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE UH-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Il s'agit de la zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UE-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|  | UE               |
|--|------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>   |                  |
| Exploitation agricole  | V <sup>(1)</sup> |
| Exploitation forestière  | X                |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisées l'évolution et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatibles avec la nature des constructions autorisées sans la zone et de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage,</li> <li>- de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.</li> </ul> |                  |
| <b>HABITATION</b>  |                  |
| Logement   | V <sup>(1)</sup> |
| Hébergement  | X                |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisés seulement les logements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, le logement devra être intégré dans le volume du bâtiment*, des exceptions pourront être accordées pour des raisons de sécurité, et pour les unités de casernement de gendarmerie.</p>  |                  |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>   |                  |
| Artisanat et commerce de détail  | X                |
| Restauration   | X                |
| Commerce de gros   | X                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | X                |
| Hébergement hôtelier et touristique  | X                |

|  |   |
|--|---|
| Cinéma   | V |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |   |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | V |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | V |
| Salles d'art et de spectacles  | V |
| Équipements sportifs   | V |
| Autres équipements recevant du public  | V |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>                       |   |
| Industrie  | X |
| Entrepôt   | X |
| Bureau   | X |
| Centre de congrès et d'exposition  | V |

## ARTICLE UE-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE UE-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UE-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

##### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de 10 mètres de hauteur\* au faîtage ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

## ARTICLE UE-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée.

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles\* d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les toitures à pente sont la règle.

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas permettre un accès sur toiture et de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

## CLÔTURES\*

Les clôtures\* doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.

Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».



## ARTICLE UE-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Être constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE UE-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

La zone UI correspond à une zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UI-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|  | UI               |
|--|------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>   |                  |
| Exploitation agricole  | V <sup>(1)</sup> |
| Exploitation forestière  | X                |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisées l'évolution et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatibles avec la nature des constructions autorisées sans la zone et de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage,</li> <li>- de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.</li> </ul> |                  |
| <b>HABITATION</b>  |                  |
| Logement   | V <sup>(1)</sup> |
| Hébergement  | X                |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisés seulement les logements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, le logement devra être intégré dans le volume du bâtiment* d'activités, des exceptions pourront être accordées pour des raisons de sécurité.</p>  |                  |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>   |                  |
| Artisanat et commerce de détail  | V                |
| Restauration   | V                |
| Commerce de gros   | V                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | V                |
| Hébergement hôtelier et touristique  | V                |

|   |                  |
|---|------------------|
| Cinéma  | V                |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>  |                  |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés                                | V <sup>(1)</sup> |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                                       | V <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale   | V <sup>(1)</sup> |
| Salles d'art et de spectacles   | V <sup>(1)</sup> |
| Équipements sportifs  | V <sup>(1)</sup> |
| Autres équipements recevant du public   | V <sup>(1)</sup> |
| V(1) sous réserve d'être compatibles avec les constructions*, installations et activités existantes dans la zone. |                  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>  |                  |
| Industrie   | V                |
| Entrepôt  | V                |
| Bureau  | V                |
| Centre de congrès et d'exposition   | V                |

## ARTICLE UI-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE UI-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UI-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

##### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de 15 mètres de hauteur\* au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

## ARTICLE UI-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles\* d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>. L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment.

### TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les toitures à pente sont la règle.

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas permettre un accès sur toiture et de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

### OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

Les clôtures\* doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.

Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE UI-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Être constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE UI-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.



## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Il s'agit d'une zone urbaine affectée à l'accueil des équipements et des activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique ou touristique et de loisirs.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UL-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

| UL  |                  |
|---|------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>  |                  |
| Exploitation agricole   | V <sup>(1)</sup> |
| Exploitation forestière   | X                |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisées l'évolution et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatibles avec la nature des constructions autorisées dans la zone et de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage,</li> <li>- ,</li> <li>- de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.</li> </ul> |                  |
| <b>HABITATION</b>   |                  |
| Logement  | V(1)             |
| Hébergement   | X                |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisés seulement les logements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, le logement devra être intégré dans le volume du bâtiment* d'activités, des exceptions pourront être accordées pour des raisons de sécurité.</p>   |                  |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>  |                  |
| Artisanat et commerce de détail   | V(1)             |
| Restauration  | V(1)             |

|  |                  |
|--|------------------|
| Commerce de gros   | X                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | V <sub>(1)</sub> |
| Hébergement hôtelier et touristique  | V                |
| Cinéma   | X                |
| <i>V(1) sous réserve d'être lié aux constructions* autorisées dans la zone</i>     |                  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |                  |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V                |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | V                |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | V                |
| Salles d'art et de spectacles  | V                |
| Équipements sportifs   | V                |
| Autres équipements recevant du public  | V                |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>                       |                  |
| Industrie  | X                |
| Entrepôt   | X                |
| Bureau   | X                |
| Centre de congrès et d'exposition  | V                |

## ARTICLE UL-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE UL-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UL-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

#### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

#### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

La hauteur\* maximale des constructions\* n'est pas réglementée sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative.

## ARTICLE UL-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles\* d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales.

Pour les constructions relevant du bâti traditionnel, le recours à des teintes de couleur traditionnelles de la Sologne Viticole doit être privilégié pour le traitement des façades\* (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales

Les toitures à pente sont la règle.

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas permettre un accès sur toiture et de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

## CLÔTURES\*

Les clôtures\* doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.

Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE UL-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

## SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

## ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire

l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE UI-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

*Rappel de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions\* à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions\* y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions\* à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».*

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs d'extension\* à vocation mixte destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit respecter les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Pour rappel, dans l'ensemble de la zone, les usages et affectations des sols autorisés dans le cadre de la présente section doivent impérativement respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être susceptibles de générer des risques, pollutions ou nuisances pour les personnes, leur biens et pour l'environnement,
- Être compatibles avec le caractère de la zone et les réseaux équipements publics existants ou en cours de réalisation,
- Être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle dédiée au secteur concerné,
- Être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

#### ARTICLE 1AU-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions



|  | 1AU              |
|--|------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>   |                  |
| Exploitation agricole  | X                |
| Exploitation forestière  | X                |
| <b>HABITATION</b>  |                  |
| Logement   | V                |
| Hébergement  | V                |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>   |                  |
| Artisanat et commerce de détail  | V <sup>(1)</sup> |
| Restauration   | V <sup>(1)</sup> |
| Commerce de gros   | X                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | V <sup>(1)</sup> |
| Hébergement hôtelier et touristique  | V <sup>(1)</sup> |
| Cinéma   | V                |
| <i>V<sup>(1)</sup> sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i> |                  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |                  |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | V <sup>(1)</sup> |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | V <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | V <sup>(1)</sup> |
| Salles d'art et de spectacles  | V <sup>(1)</sup> |
| Équipements sportifs   | V <sup>(1)</sup> |
| Autres équipements recevant du public  | V <sup>(1)</sup> |
| <i>V<sup>(1)</sup> sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>  |                  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>   |                  |
| Industrie  | X                |
| Entrepôt   | X                |
| Bureau   | V                |
| Centre de congrès et d'exposition  | V                |

## ARTICLE 1AU-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

### ARTICLE AU-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE 1AU-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions\* doivent respecter un **principe d'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres**. La façade\* ou le pignon des constructions\* principales doivent être implantées soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques\* soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ Une marge de recul pourra être imposée :
  - Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
  - Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
  - dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Pour les constructions\* annexes\* à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions\* principales peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes\* peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnement existant ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'ilot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;

### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter la **règle graphique\*** définie comme suit :



#### Principes de hauteur des constructions principales

- RDC+1+ combles
- RDC+2+ combles

**Le principe de hauteur\* RDC+1+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

**Le principe de hauteur\* RDC+2+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter une hauteur\* maximale de trois niveaux\* (rez-de-chaussée et deux étages) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le respect de la hauteur de la construction principale existante. Cette règle ne s'applique pas à la construction d'annexes\* aux exploitations d'agricoles existantes dans la zone.

## ARTICLE 1AU-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles relatives à la qualité architecturale, environnement et paysagère des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels\* doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles\* d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation environnante ;
- Prise en compte de l'effet du ruissellement des eaux pluviales,
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du béton brut, du fibrociment, de la tôle ondulée, du bacacier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les toitures à pente sont la règle. Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les extensions\* des constructions\* existantes. Les annexes\* pourront déroger à cette règle des toitures à double-pans.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment, le cuivre, le bois et le zinc. Par exception, les toitures présentant l'aspect de la tôle ondulée ou du bac acier pourront être autorisées pour la construction, la réhabilitation\* ou l'extension\* d'exploitations agricoles.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Les toitures d'aspect ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire.

En matière de formes de toitures, sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas permettre un accès sur toiture et de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction. Doivent être privilégiées les ouvertures en façade\* sud afin de maximiser les apports solaires.

Les ouvertures en façades\* sur rue visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges\*. Ce principe ne s'applique pas aux portes de garages, portes charretières et vitrines commerciales.

Les lucarnes trapèzes\*, chapeaux de gendarmes\*, les châssis de toit\* non encastrés visibles depuis l'espace public sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* ou extension\* d'une construction existante en comprenant déjà. Les lanterneaux\* ne sont autorisés que pour la réalisation d'ouvertures sur les toitures terrasses\*.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction existante disposant déjà de coffres de volets roulants extérieurs.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

## CLÔTURES\*

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toile et film plastique, parpaings apparents, plaques de béton, tôle ondulée sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Les plaques de bétons peintes, d'une hauteur\* de 0,30m, sont uniquement autorisées en sous-bassement des panneaux de grillage rigides. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

Lorsqu'une clôture\* est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur\* maximale de 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques\* et 2 mètres en limites séparatives\*. Elle doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE 1AU-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

## SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 40% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

## ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire

l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 hectare, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres\* communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable) devra être aménagé.

#### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AU-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

### SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.



## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUI

La zone 1AUI correspond aux secteurs d'extension\* à vocation économique destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit respecter les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Pour rappel, dans l'ensemble de la zone, les usages et affectations des sols autorisés dans le cadre de la présente section doivent impérativement respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être susceptibles de générer des risques, pollutions ou nuisances pour les personnes, leur biens et pour l'environnement,
- Être compatibles avec le caractère de la zone et les réseaux équipements publics existants ou en cours de réalisation,
- Être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle dédiée au secteur concerné,
- Être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

#### ARTICLE 1AUI-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|   | AUI                    |
|---|------------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>  |                        |
| Exploitation agricole   | <b>X</b>               |
| Exploitation forestière   | <b>X</b>               |
| <b>HABITATION</b>   |                        |
| Logement  | <b>V<sup>(1)</sup></b> |
| Hébergement   | <b>X</b>               |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisés seulement les logements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, le logement devra être intégré dans le volume du bâtiment* d'activités, des exceptions pourront être accordées pour des raisons de sécurité.</p> |                        |

| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE   |                  |
|---|------------------|
| Artisanat et commerce de détail   | V                |
| Restauration  | V                |
| Commerce de gros  | V                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle   | V                |
| Hébergement hôtelier et touristique   | V                |
| Cinéma  | V                |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   |                  |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés  | V <sup>(1)</sup> |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés   | V <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale   | V <sup>(1)</sup> |
| Salles d'art et de spectacles   | V <sup>(1)</sup> |
| Équipements sportifs  | V <sup>(1)</sup> |
| Autres équipements recevant du public   | V <sup>(1)</sup> |
| V <sup>(1)</sup> sous réserve d'être compatibles avec les constructions*, installations et activités existantes dans la zone. |                  |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE   |                  |
| Industrie   | V                |
| Entrepôt  | V                |
| Bureau  | V                |
| Centre de congrès et d'exposition   | V                |

## ARTICLE 1AUI-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE 1AUI-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE 1AUI-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

##### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Les constructions\* doivent respecter une hauteur\* maximale de 15 mètres de hauteur\* au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

## ARTICLE 1AUI-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles\* d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment.

### TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les toitures à pente sont la règle.

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas permettre un accès sur toiture et de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

### OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

Les clôtures\* doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.

Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE 1AUI-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE 1AUI-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux zones d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs :

- est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE 2AU-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|   | 2AU      |
|---|----------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>                    |          |
| Exploitation agricole   | <b>X</b> |
| Exploitation forestière                                       | <b>X</b> |
| <b>HABITATION</b>   |          |
| Logement  | <b>X</b> |
| Hébergement   | <b>X</b> |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>                        |          |
| Artisanat et commerce de détail                               | <b>X</b> |
| Restauration  | <b>X</b> |
| Commerce de gros  | <b>X</b> |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | <b>X</b> |
| Hébergement hôtelier et touristique                           | <b>X</b> |
| Cinéma  | <b>X</b> |

| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   |                  |
|---|------------------|
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés  | X                |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés   | V <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale   | X                |
| Salles d'art et de spectacles   | X                |
| Équipements sportifs  | X                |
| Autres équipements recevant du public   | X                |
| <i>V(1) sous réserve d'être liés ou nécessaires, soit à la réalisation, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou rendus nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone AU contigüe (ex : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales...)</i> |                  |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE   |                  |
| Industrie   | X                |
| Entrepôt  | X                |
| Bureau  | X                |
| Centre de congrès et d'exposition   | X                |

## ARTICLE 2AU-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

Sont autorisés les usages et activités suivants :

- La création ou l'extension\* des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif,
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions\*,
- L'aménagement de liaisons douces,
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE 2AU-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUI

La zone 2AUI correspond aux zones d'urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs :

- est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE 2AUI-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|   | 2AUI     |
|---|----------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>                    |          |
| Exploitation agricole   | <b>X</b> |
| Exploitation forestière                                       | <b>X</b> |
| <b>HABITATION</b>   |          |
| Logement  | <b>X</b> |
| Hébergement   | <b>X</b> |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>                        |          |
| Artisanat et commerce de détail                               | <b>X</b> |
| Restauration  | <b>X</b> |
| Commerce de gros  | <b>X</b> |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | <b>X</b> |
| Hébergement hôtelier et touristique                           | <b>X</b> |
| Cinéma  | <b>X</b> |

| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   |                  |
|---|------------------|
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés  | X                |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés   | V <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale   | X                |
| Salles d'art et de spectacles   | X                |
| Équipements sportifs  | X                |
| Autres équipements recevant du public   | X                |
| <i>V(1) sous réserve d'être liés ou nécessaires, soit à la réalisation, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou rendus nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone AU contigüe (ex : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales...)</i> |                  |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE   |                  |
| Industrie   | X                |
| Entrepôt  | X                |
| Bureau  | X                |
| Centre de congrès et d'exposition   | X                |

## ARTICLE 2AUI-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

Sont autorisés les usages et activités suivants :

- La création ou l'extension\* des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif,
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions\*,
- L'aménagement de liaisons douces,
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE 2AUI-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

*Rappel de l'article R151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A correspond au secteur de vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Ah** correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte agricole constitués par une taille et une densité significatives de constructions\*. Il recouvre notamment les hameaux suivants :
  - **Soings-en-Sologne** : Hameau La Fromonière.
- **Le sous-secteur Ai** correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques existantes en contexte agricole. Il recouvre notamment les secteurs à vocation économique suivants :
  - **Gy-en-Sologne** : Menuisier-Charpentier,
  - **Sassay** : Artisan-Charpentier,
  - **Choussy** : Centre de transfert des déchets ménagers et projet de centre gravitaire.
  - **Ouchamps** : Entreprise de peinture,
  - **Ouchamps** : Négociant en vins.
  - **Mehers** : Le Gué du Matin - Reprise d'activité économique existante
- **Le sous-secteur At** correspond aux STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques existants (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes) en contexte agricole. Il recouvre notamment les secteurs à vocation touristique suivants :
  - **Chémery** : Gîte et écuries de la Rangère,
  - **Contres** : Parc résidentiel de loisirs et éducatif de Doulain.
- **Le sous-secteur At\*** correspond aux STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes) en projet en lien avec la valorisation de l'activité agricole. Il recouvre notamment le secteur à vocation touristique suivant :
  - **Oisly** : Projet de diversification d'une exploitation agricole par la création de chambres d'hôtes et hébergements saisonniers.
- **Le sous-secteur Av** correspond aux STECAL recouvrant les aires d'accueil et aire de grand passage destinés aux gens du voyage situées en contexte agricole.
  - **Contres** : aire d'accueil de Contres, lieu-dit La Plaine de Moulins,
  - **Contres** : projet d'aire d'accueil.
- **Le sous-secteur Ap** correspond aux STECAL recouvrant les pensions pour animaux existantes ou en projet en contexte agricole. Il recouvre notamment les secteurs à vocation touristique suivants :
  - **Ouchamps** : Pension pour chiens et chats « Cat Dog Relax Club »,
  - **Fougères-sur-Bièvre** : Pension pour animaux – Les Cadioux,
  - **Sassay** : Société Protectrice des Animaux.

## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## ARTICLE A-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|  | A                | Ah               | Ai               | Ai*              | At               | At*              | Av | Ap               |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----|------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |    |                  |
| Exploitation agricole  | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(2)</sup> | V <sup>(2)</sup> | X                | V <sup>(2)</sup> | V <sup>(2)</sup> | X  | X                |
| Exploitation forestière  | X                | X                | X                | X                | X                | X                | X  | X                |
| <p>V<sup>(1)</sup> Sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.</p> <p>V<sup>(2)</sup> sont autorisées les extensions* et mises aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone.</p>  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |    |                  |
| <b>HABITATION</b>  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |    |                  |
| Logement   | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(2)</sup> | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(3)</sup> | X  | V <sup>(3)</sup> |
| Hébergement  | X                | V <sup>(3)</sup> | X                | X                | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(3)</sup> | X  | X                |
| <p>V<sup>(1)</sup> sont autorisés sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Les constructions* à destination de logements à condition d'être strictement liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée à justifier)</li> <li>◆ Les extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.</li> <li>◆ Les annexes* aux constructions* principales à destination d'habitat même lorsqu'elles ne sont pas situées dans la même zone sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de faire partie de la même unité foncière* que la construction principale,</li> <li>- de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites,</li> <li>- dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol* et à condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale,</li> </ul> </li> </ul> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |    |                  |

- ◆ Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres autour de l'habitation et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- ◆ Le changement de destination de bâtiments\* existants vers l'habitation sous réserve d'être identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

V<sup>(2)</sup> sont autorisés sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- ◆ les constructions\* nouvelles à destination d'habitation sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol\* équivalente à 50% de l'unité foncière\* ou définie de manière absolue pour les zones en projet (\*) ;
- ◆ les extensions\* mesurées des constructions\* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50 % de l'emprise au sol\* du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.
- ◆ Les annexes\* aux constructions\* principales à destination d'habitat dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*
- ◆ Le changement de destination de bâtiments\* existants identifiés au règlement graphique vers l'habitation.
- ◆ La réhabilitation\*, sans changement de destination, des constructions\* existantes.

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

V<sup>(3)</sup> sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites les logements de fonction et hébergements saisonniers liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, les logements et hébergements ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50m<sup>2</sup>, et spécifiquement pour les zones « Ap » équivalente à 30 % de l'unité foncière, les zones à vocation de projet (Ai\* et At\*) devront respecter l'emprise au sol définie de manière absolue ; et devront être implantés dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale.

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

|   | A                | Ah               | Ai               | Ai*              | At               | At*              | Av | Ap               |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----|------------------|
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |    |                  |
| Artisanat et commerce de détail                               | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(4)</sup> | V <sup>(5)</sup> | V <sup>(6)</sup> | V <sup>(7)</sup> | X  | X                |
| Restauration  | X                | V <sup>(3)</sup> | X                | X                | V <sup>(6)</sup> | V <sup>(7)</sup> | X  | X                |
| Commerce de gros  | X                | X                | V <sup>(4)</sup> | V <sup>(5)</sup> | X                | X                | X  | X                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X                | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(4)</sup> | V <sup>(5)</sup> | V <sup>(6)</sup> | V <sup>(7)</sup> | X  | V <sup>(8)</sup> |
| Hébergement hôtelier et touristique                           | V <sup>(2)</sup> | V <sup>(3)</sup> | X                | X                | V <sup>(6)</sup> | V <sup>(7)</sup> | X  | X                |
| Cinéma  | X                | X                | X                | X                | X                | X                | X  | X                |

V<sup>(1)</sup> sont autorisées les constructions\* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

V<sup>(2)</sup> est autorisé le changement de destination des constructions\* vers l'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,
- qu'elles soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

V<sup>(3)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas générer les risques, pollutions et nuisances :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- le changement de destination vers l'habitation et vers l'hébergement hôtelier et touristique,
- les extensions\* de constructions\* existantes sous réserve d'être inférieure à 50% de l'emprise au sol\* du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent PLUi et dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.
- les constructions\* nouvelles à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* équivalente à 50% de l'unité foncière\*.

V<sup>(4)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l'activité viticole :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- L'augmentation de 50% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.

V<sup>(5)</sup> sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l'activité viticole, et à condition de respecter une limite d'emprise au sol définie de manière absolue.

V<sup>(6)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- L'augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve d'être strictement liée aux activités touristiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.
- les changements de destination des bâtiments existants vers l'hébergement touristique, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou la restauration à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

Sont également autorisées les constructions\* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

V<sup>(7)</sup> sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- les constructions nouvelles sous réserve d'être strictement liés aux activités touristiques existantes dans la zone et de respecter une limite d'emprise au sol définie de manière absolue.
- les changements de destination des bâtiments existants vers l'hébergement touristique, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou la restauration à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

Sont également autorisées les constructions\* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

V<sup>(8)</sup> sont autorisées les activités de services destinés au gardiennage et au toilettage d'animaux sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 30% de la surface du STECAL.



|  | A                | Ah               | Ai               | Ai*              | At | At* | Av | Ap |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|----|-----|----|----|
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |                  |                  |                  |                  |    |     |    |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | X                | X                | X                | X                | X  | X   | X  | X  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | V                | V                | V                | V                | V  | V   | V  | V  |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | X                | X                | X                | X                | X  | X   | X  | X  |
| Salles d'art et de spectacles  | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> | X                | X                | X  | X   | X  | X  |
| Équipements sportifs   | X                | X                | X                | X                | X  | X   | X  | X  |
| Autres équipements recevant du public  | X                | X                | X                | X                | X  | X   | X  | X  |
| <p>V<sup>(1)</sup> est autorisé le changement de destination des constructions* vers la destination « salles d'art et de spectacle », sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,</li> <li>- qu'elles soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,</li> <li>- et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).</li> </ul>   |                  |                  |                  |                  |    |     |    |    |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>   |                  |                  |                  |                  |    |     |    |    |
| Industrie  | X                | X                | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(2)</sup> | X  | X   | X  | X  |
| Entrepôt   | X                | X                | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(2)</sup> | X  | X   | X  | X  |
| Bureau   | X                | X                | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(2)</sup> | X  | X   | X  | X  |
| Centre de congrès et d'exposition  | X                | X                | X                | X                | X  | X   | X  | X  |
| <p>V<sup>(1)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l'activité viticole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,</li> <li>- L'augmentation de 50% de l'emprise au sol* des bâtiments* existants, à la date d'approbation du présent PLUi à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.</li> </ul> <p>V<sup>(2)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l'activité viticole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de respecter une limite d'emprise au sol définie de manière absolue.</li> </ul> |                  |                  |                  |                  |    |     |    |    |

## ARTICLE A-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

**Dans toute la zone agricole, sont interdits** tous les usages et activités non expressément autorisés dans le présent article. Sont notamment interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- La création d'aires de stationnement ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

**Dans toute la zone agricole, sont autorisés** par exception l'implantation de terrains de camping (exemples : camping à la ferme et aires naturelles de camping) sous réserve d'être strictement liés à l'activité d'une exploitation agricole et de constituer une activité accessoire à l'activité de l'exploitation.

Enfin, sont autorisés les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites.

**Dans les sous-secteurs Ai et Ai\***, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

**Dans les sous-secteurs At et At\***, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires aux activités de loisirs en plein air et notamment les aménagements légers ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- Les annexes\* liées aux activités existantes dans la zone limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> sous réserve d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale,
- Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres autour de l'habitation et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

Dans le sous-secteur Av, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil, aires de grand passage et terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage ainsi que les équipements collectifs qui s'y rattachent ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes ;
- La création d'aires de stationnement.

Dans le sous-secteur Ap, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les annexes\* liées aux activités existantes dans la zone limitée à une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>,
- Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

### ARTICLE A-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE A-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

## 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

## 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Dans le cas de sous-secteurs correspondant à des STECAL recouvrant des parcelles déjà bâties (projet d'extension et/ou construction d'annexe), le coefficient d'emprise au sol est calculé en pourcentage de la superficie du STECAL concerné ou en pourcentage de l'emprise au sol des constructions existantes dans le STECAL concerné.

- Dans le sous-secteur Ah, l'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière. Les extensions des constructions existantes (sauf exploitations agricoles) sont limitées à 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup>.
- Dans les sous-secteur Ai, l'emprise au sol\* est limitée à une augmentation de 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.
- Dans le sous-secteur At, l'emprise au sol\* est limitée à une augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.
- Dans le sous-secteur Av, l'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à 5% de la surface du STECAL concerné.
- Dans le sous-secteur Ap, l'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à 30% de la surface du STECAL concerné.
- Dans le reste de la zone agricole, l'emprise au sol\* des constructions\* n'est pas réglementée. Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sont limitées à 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup>.

Dans le cas de sous-secteurs correspondant à des STECAL en projet (STECAL \*), l'emprise au sol est limitée de manière absolue pour chaque STECAL.

| Commune | Nom de STECAL                | Emprise au sol     |
|---------|------------------------------|--------------------|
| Oisly   | STECAL At* - Le Gros Buisson | 200 m <sup>2</sup> |

L'emprise au sol des annexes est réglementée d'après les dispositions de l'article A1

### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;

- Les bâtiments techniques agricoles (chais viticoles, etc) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

#### **Pour les constructions\* à destination d'habitation :**

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes à destination d'habitation devront respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le respect de la hauteur de la construction principale existante.

#### **Pour les autres constructions\* en zone agricole :**

**Dans les sous-secteurs Ah, Ai et At**, la hauteur\* des constructions\* est limitée à une hauteur\* équivalente à celle du bâtiment\* principal.

La hauteur\* des annexes\* aux constructions\* principales est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**Dans le sous-secteur Ai\***, la hauteur\* des constructions\* est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur\* des annexes\* aux constructions\* principales est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**Dans le sous-secteur At\***, la hauteur\* des constructions\* et des annexes\* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**Dans le sous-secteur Av**, la hauteur\* des constructions\* et annexes\* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**Dans le sous-secteur Ap**, la hauteur\* des constructions\* et annexes\* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**Dans tous les sous-secteurs**, le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure ;
- ◆ Pour répondre à une nécessité technique liée à l'usage du bâtiment\*.

**Dans le reste de la zone agricole**, la hauteur\* maximale des constructions\* n'est pas réglementée sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative. Les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

## ARTICLE A-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels\* doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles\* d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

**Pour les constructions\* à destination d'habitation :**

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du béton brut, du fibrociment, de la tôle ondulée, du bacacier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

**Pour les autres constructions\* :**

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment.

Le recours à des tonalités de couleur neutres doit être privilégié pour le traitement des façades\*. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

**TOITURE**

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

**Pour les constructions\* à destination d'habitation :**

Les toitures à pente sont la règle. Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les extensions\* des constructions\* existantes. Les annexes\* pourront déroger à cette règle des toitures à double-pans.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment, le cuivre, le bois et le zinc.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Les toitures d'aspect ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire.

En matière de formes de toitures, sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas permettre un accès sur toiture et de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

**Pour les autres constructions\* : Non réglementé****OUVERTURES**

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Sologne Viticole devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

Les clôtures\* doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE A-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 40% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et/ou végétalisées.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).



Dans le sous-secteur Ai, toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

#### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

#### ARTICLE A-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

### SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

*Rappel de l'article R151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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. »*

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces naturels 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.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Nh** correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte naturel constitués par une taille et une densité significatives de constructions\*. Il recouvre notamment les secteurs à vocation d'habitat suivants :
  - **Soings-en-Sologne** : Hameau Les Varennes.
- **Le sous-secteur Ni** correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques existantes en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs à vocation économique suivants :
  - **Ouchamps** : Abattoir,
  - **Sassay** : Artisan-Maçon,
  - **Soings-en-Sologne** : Storengy, société gazière.
- **Le sous-secteur Ns** correspond aux STECAL à vocation de service recouvrant les activités de service effectuant l'accueil d'une clientèle en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs suivants :
  - **Fougères-sur-Bièvre** : Discothèque – Le Roy.
- **Le sous-secteur Nt** correspond aux STECAL à vocation d'équipements touristiques recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques existants (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes), les terrains de camping ou terrains résidentiels de loisirs existants en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs à vocation touristique suivants :
  - **Ouchamps** : Le Relais des Landes, hébergements touristiques,
  - **Chémery** : Camping Le Gué,
  - **Soings-en-Sologne** : Les Chalets de l'étang Chapitre,
  - **Soings-en-Sologne** : Camping Le Petit Mont-en-Jonc,
  - **Thenay** : Domaine des Anges.
- **Le sous-secteur Nt\*** correspond aux STECAL à vocation d'équipements touristiques recouvrant les projets d'hébergements hôteliers et écotouristiques de valorisation des espaces naturels (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes), les projets de campings ou d'espaces résidentiels en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs à vocation de projet touristique suivants :
  - **Thenay** : Etang du Roger,
  - **Thenay** : projet de création d'hébergements légers de loisirs,
  - **Fresnes** : Projet de création de deux hébergements légers de loisirs atypiques,
  - **Fougères-sur-Bièvre** : Camping.
- **Le sous-secteur Na** correspond au STECAL recouvrant les salles d'art et de spectacle existantes en contexte naturel. Il recouvre notamment le secteur du Théâtre de la Compagnie du Hasard sur la commune de **Feings**.
- **Le sous-secteur Nenr** correspond aux STECAL destinés à accueillir des projets d'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables que sont les centrales photovoltaïques situées en contexte naturel. Il recouvre notamment le secteur suivant :

- **Méhers** : projet photovoltaïque (Rontigny),
- **Méhers-Chémery** : projet photovoltaïque.

## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE N-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|   | N                | Nh               | Ni               | Ns | Nt               | Nt*              | Na | Nenr |
|---|------------------|------------------|------------------|----|------------------|------------------|----|------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>  |                  |                  |                  |    |                  |                  |    |      |
| Exploitation agricole   | X                | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> | X  | X                | X                | X  | X    |
| Exploitation forestière   | V                | X                | X                | X  | X                | X                | X  | X    |
| V <sup>(1)</sup> sont autorisés les extensions* et mises aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone.  |                  |                  |                  |    |                  |                  |    |      |
| <b>HABITATION</b>   |                  |                  |                  |    |                  |                  |    |      |
| Logement  | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(2)</sup> | V <sup>(3)</sup> | X  | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(3)</sup> | X  | X    |
| Hébergement   | X                | V <sup>(3)</sup> | X                | X  | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(3)</sup> | X  | X    |
| <p>V<sup>(1)</sup> sont autorisés sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Les extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.</li> <li>◆ Les annexes* aux constructions* principales à destination d'habitat dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol* et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.</li> <li>◆ Le changement de destination de bâtiments* existants vers l'habitation sous réserve d'être identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).</li> </ul> <p>V<sup>(2)</sup> sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> |                  |                  |                  |    |                  |                  |    |      |

- ◆ *les constructions\* nouvelles à destination d'habitation sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol\* équivalente à 50% de l'unité foncière\* ;*
- ◆ *les extensions\* mesurées des constructions\* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol\* du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.*
- ◆ *Les annexes\* aux constructions\* principales à destination d'habitat même lorsqu'elles ne sont pas situées dans la même zone sous réserve :*
  - *de faire partie de la même unité foncière\* que la construction principale,*
  - *de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites,*
  - *dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et à condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale,*
- ◆ *Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres autour de l'habitation et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.*
- ◆ *Le changement de destination de bâtiments\* existants vers l'habitation.*
- ◆ *La réhabilitation\*, sans changement de destination, des constructions\* existantes.*

*V<sup>(3)</sup> sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites les logements de fonction et hébergements saisonniers liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, les logements et hébergements ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> et définie de manière absolue pour les zones à vocation de projet (Nt\*), et devront être implantés dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale.*

*Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.*

|   | N                | Nh               | Ni               | Ns               | Nt               | Nt*              | Na | Nenr |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----|------|
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |    |      |
| Artisanat et commerce de détail                               | X                | V <sup>(2)</sup> | V <sup>(3)</sup> | X                | V <sup>(4)</sup> | V <sup>(5)</sup> | X  | X    |
| Restauration  | X                | V <sup>(2)</sup> | X                | X                | V <sup>(4)</sup> | V <sup>(5)</sup> | X  | X    |
| Commerce de gros  | X                | X                | V <sup>(3)</sup> | X                | X                | X                | X  | X    |
| Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle | X                | V <sup>(2)</sup> | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(4)</sup> | V <sup>(5)</sup> | X  | X    |
| Hébergement hôtelier et touristique                           | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(2)</sup> | X                | X                | V <sup>(4)</sup> | V <sup>(5)</sup> | X  | X    |
| Cinéma  | X                | X                | X                | X                | X                | X                | X  | X    |

V<sup>(1)</sup> est autorisé, sous réserve de ne pas compromettre l’activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère des sites, le changement de destination des constructions\* vers l’hébergement hôtelier et touristique, à condition :

- Que les constructions\* soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l’objet d’un changement de destination ;
- D’obtenir un avis favorable de la Commission Départemental de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ;
- De respecter la règle de réciprocité en matière d’implantation des bâtiments\* d’élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.

V<sup>(2)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l’activité agricole ou la qualité paysagère des sites et d’être compatible avec l’habitat c’est-à-dire de ne pas générer les risques, pollutions et nuisances :

- l’adaptation et la réfection des constructions existantes,
- le changement de destination vers l’habitat et vers l’hébergement hôtelier et touristique,
- les extensions\* de constructions\* existantes sous réserve d’être inférieure à 50% de l’emprise au sol\* du bâtiment\* existant à la date d’approbation du présent PLUi et dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.
- les constructions\* nouvelles à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* équivalente à 50% de l’unité foncière\* pour les constructions\* nouvelles.

V<sup>(3)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l’activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l’activité viticole :

- l’adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l’augmentation de 50% de l’emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d’approbation du présent PLUi à condition d’être strictement liée à l’évolution des activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d’un nouveau bâtiment ne générant pas l’implantation d’une nouvelle activité.

V<sup>(4)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités touristiques dans la zone et de se limiter à une. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité,
- les changements de destination des bâtiments existants vers l'hébergement touristique, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou la restauration à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

V<sup>(5)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère des sites et à condition :

- d'être strictement liés à une activité touristique ou de loisirs ;
- de respecter une limite d'emprise au sol définie de manière absolue.

|  | N                | Nh               | Ni | Ns | Nt | Nt* | Na               | Nenr |
|--|------------------|------------------|----|----|----|-----|------------------|------|
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |                  |                  |    |    |    |     |                  |      |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X                | X                | X  | X  | X  | X   | X                | X    |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | V                | V                | V  | V  | V  | V   | V                | V    |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X                | X                | X  | X  | X  | X   | X                | X    |
| Salles d'art et de spectacles  | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> | X  | X  | X  | X   | V <sup>(3)</sup> | X    |
| Équipements sportifs   | V <sup>(4)</sup> | X                | X  | X  | X  | X   | X                | X    |
| Autres équipements recevant du public  | V <sup>(4)</sup> | X                | X  |    | X  | X   | X                | X    |

V<sup>(1)</sup> est autorisé le changement de destination des constructions\* vers la destination « salles d'art et de spectacle », sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,
- qu'elles soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

V<sup>(2)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve d'être strictement liée aux activités existantes dans la zone.



*Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.*

**V(3)** sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- les équipements sportifs de plein air,
- les autres équipements recevant du public non constitutifs d'urbanisation.

|  | N | Nh | Ni               | Ns | Nt | Nt* | Na | Nenr |
|--|---|----|------------------|----|----|-----|----|------|
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b> |   |    |                  |    |    |     |    |      |
| Industrie  | X | X  | V <sup>(1)</sup> | X  | X  | X   | X  | X    |
| Entrepôt   | X | X  | V <sup>(1)</sup> | X  | X  | X   | X  | X    |
| Bureau   | X | X  | V <sup>(1)</sup> | X  | X  | X   | X  | X    |
| Centre de congrès et d'exposition                            | X | X  | X                | X  | X  | X   | X  | X    |

**V<sup>(1)</sup>** sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l'activité viticole :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'augmentation de 50% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve d'être strictement liée aux activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité. d'être strictement liés à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone ;

## ARTICLE N-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

**Dans toute la zone naturelle**, sont interdits tous les usages et activités non autorisés expressément dans le présent article. Sont notamment interdits :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

**Dans toute la zone naturelle**, sont autorisés les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites.

**Dans le sous-secteur Ni**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

**Dans les sous-secteurs Ns et Na**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

**Dans les sous-secteurs Nt et Nt\***, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- L'implantation de terrains résidentiels de loisirs accueillant des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires aux activités de loisirs en plein air et notamment les aménagements légers ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;

- Les annexes\* liées aux activités existantes dans la zone limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> sous réserve d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale ;
- Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres autour de l'habitation et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances ;
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

Dans le sous-secteur **Nenr**, est autorisé, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites, l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable que sont les centrales photovoltaïques (y compris ceux non destinés à l'autoconsommation).

### ARTICLE N-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE N-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

#### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

#### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

**EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\***

Dans le cas de sous-secteurs correspondant à des STECAL recouvrant des parcelles déjà bâties (projet d'extension et/ou construction d'annexe), le coefficient d'emprise au sol est calculé en pourcentage de la superficie du STECAL concerné ou en pourcentage de l'emprise au sol des constructions existantes dans le STECAL concerné.

- Dans le sous-secteur **Nh**, l'emprise au sol\* est limitée à 50% de l'unité foncière. Les extensions des constructions\* existantes (sauf exploitations agricoles) sont limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions\* existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.
- Dans les sous-secteurs **Ni et Ns**, l'emprise au sol\* est limitée à une augmentation de 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.
- Dans le sous-secteur **Nenr**, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à 5% de la surface du STECAL concerné.
- Dans les sous-secteurs **Na et Nt**, l'emprise au sol\* est limitée à une augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.
- Dans le sous-secteur **Nt\***, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à 20% de la surface du STECAL concerné.
- Dans le reste de la zone naturelle, l'emprise au sol\* des constructions\* n'est pas réglementée. Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sont limitées à 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes est réglementée d'après les dispositions de l'article N1

Dans le cas de sous-secteurs correspondant à des STECAL en projet (STECAL \*), l'emprise au sol est limitée de manière absolue pour chaque STECAL.

| <i>Commune</i>      | <i>Nom de STECAL</i>                 | <i>Emprise au sol</i> |
|---------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Fougères-sur-Bièvre | STECAL Nt* - Camping rue de l'Eglise | 1150 m <sup>2</sup>   |
| Fresnes             | STECAL Nt* - La Filerie              | 75 m <sup>2</sup>     |
| Thenay              | STECAL Nt* - Le Roger                | 800 m <sup>2</sup>    |
| Thenay              | STECAL Nt* - Au chat qui pêche       | 75 m <sup>2</sup>     |

**HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\***

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

**Pour les constructions\* à destination d'habitation :**

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes à destination d'habitation devront respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le respect de la hauteur de la construction principale existante.

**Pour les autres constructions\* :**

Dans les sous-secteurs **Nh, Ni, Ns, Nt, Na**, la hauteur\* des constructions\* est limitée à une hauteur\* équivalente à celle du bâtiment\* principal.

La hauteur\* des annexes\* aux constructions\* principales est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans les sous-secteurs **Nenr, Nt\***, la hauteur\* des constructions\* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans tous les sous-secteurs, le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure ;
- ◆ Pour répondre à une nécessité technique liée à l'usage du bâtiment\*.

Dans le reste de la zone naturelle, la hauteur\* maximale des constructions\* n'est pas réglementée sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative. Les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

## ARTICLE N-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels\* doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles\* d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

### Pour les constructions\* à destination d'habitation :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du béton brut, du fibrociment, de la tôle ondulée, du bacacier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

**Pour les autres constructions\* :**

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment.

Le recours à des teintes traditionnelles de la Sologne Viticole doit être privilégié pour le traitement des façades\* (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Les façades\* enduites ou en pierre devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales. Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

Le recours aux façades\* présentant l'aspect du bois est autorisé. Elles peuvent être peintes sous réserve de recourir aux couleurs traditionnelles de la Sologne Viticole (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

### Pour les constructions\* à destination d'habitation :

Les toitures à pente sont la règle. Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les extensions\* des constructions\* existantes. Les annexes\* pourront déroger à cette règle des toitures à double-pans.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment, le cuivre, le bois et le zinc.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Les toitures d'aspect ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire.

En matière de formes de toitures, sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas permettre un accès sur toiture et de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

**Pour les autres constructions\* :** Non réglementé

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Sologne Viticole devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

## CLÔTURES\*

Les clôtures\* doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent



également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE N-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 40% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Dans le sous-secteur Ni, toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE N-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

# Dispositions applicables au secteur Vallée du Cher



# TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

*Rappel de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites «zones U.» Peuvent être 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. »*

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine couvrant les cœurs de bourgs anciens. Elle se caractérise par des formes bâties et une architecture traditionnelle\* et des fonctions urbaines mixtes.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UA-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|  | UA               |
|--|------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>   |                  |
| Exploitation agricole  | V <sup>(1)</sup> |
| Exploitation forestière  | X                |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisées l'évolution et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage,</li> <li>- de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.</li> </ul> |                  |
| <b>HABITATION</b>  |                  |
| Logement   | V                |
| Hébergement  | V                |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>   |                  |
| Artisanat et commerce de détail  | V <sup>(2)</sup> |
| Restauration   | V <sup>(1)</sup> |
| Commerce de gros   | X                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | V <sup>(2)</sup> |
| Hébergement hôtelier et touristique  | V <sup>(1)</sup> |
| Cinéma   | V                |
| <p><b>V(1)</b> sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</p>   |                  |

**V(2)** sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage et à condition de ne pas dépasser un seuil de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions\* nouvelles (hors extensions\* et changements de destination).

#### ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

|  |                  |
|--|------------------|
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V <sup>(1)</sup> |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | V <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | V <sup>(1)</sup> |
| Salles d'art et de spectacles  | V <sup>(1)</sup> |
| Équipements sportifs   | V <sup>(1)</sup> |
| Autres équipements recevant du public  | V <sup>(1)</sup> |

**V(1)** sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.

#### AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Industrie                         | V <sup>(1)</sup> |
| Entrepôt                          | X                |
| Bureau                            | V                |
| Centre de congrès et d'exposition | V                |

**V(1)** sont autorisées les extensions\* et mises aux normes des constructions\* existantes sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.

## ARTICLE UA-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE UA-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UA-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent un **principe d'implantation à l'alignement**. La façade\* ou le pignon des constructions\* principales doivent être implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques\*. Une implantation en retrait d'au moins 3 mètres pourra être autorisée sous réserve que la continuité de l'ordonnement bâti sur voie soit assuré soit par l'édification de murs de clôtures\* et / ou d'annexes\* aux constructions\* principales.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ Une marge de recul pourra être imposée :
  - Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
  - Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
  - dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Pour les constructions\* annexes\* à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions\* principales peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes\* peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'ilot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

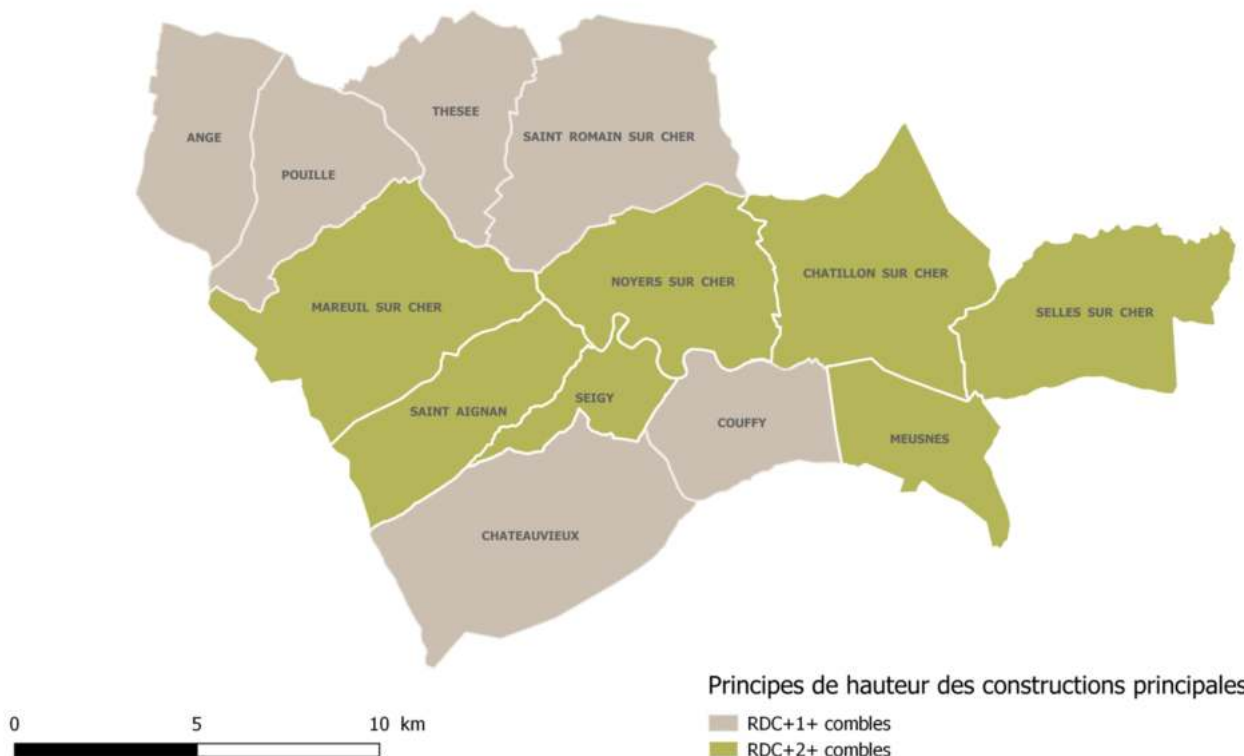
De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).



Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter la **règle graphique\*** définie comme suit :



**Le principe de hauteur\* RDC+1+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

**Le principe de hauteur\* RDC+2+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter une hauteur\* maximale de trois niveaux\* (rez-de-chaussée et deux étages) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le respect de la hauteur de la construction principale existante. Cette règle ne s'applique pas à la construction d'annexes\* aux exploitations d'agricoles existantes dans la zone.

## ARTICLE UA-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles relatives à la qualité architecturale, environnement et paysagère des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation environnante ;
- Prise en compte de l'effet du ruissellement des eaux pluviales,
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du béton brut, du fibrociment, de la tôle ondulée, du bacacier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>. Elles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitation agricole et leurs annexes, dont les toitures doivent être de couleur foncée et d'aspect mat.

Les toitures à pente sont la règle. Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les extensions\* des constructions\* existantes. Les annexes\* pourront déroger à cette règle des toitures à double-pans.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac-acier, le fibrociment, le cuivre, le bois et le zinc.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge d'une densité minimale de 44 tuiles au m<sup>2</sup>, de tuiles mécaniques de terre cuite de Bourgogne comportant un motif en losange ou tout autre matériau d'aspect similaire. Les toitures d'aspect ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire. (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit)

En matière de formes de toitures, sont interdites les toitures à quatre pans\* avec faîtage et les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction. Doivent être privilégiées les ouvertures en façade\* sud afin de maximiser les apports solaires.

Les ouvertures en façades\* sur rue visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges\*. Ce principe ne s'applique pas aux portes de garages, portes charretières et vitrines commerciales.

Les lucarnes trapèzes\*, les lucarnes rampantes\*, les chapeaux de gendarmes\*, les chiens assis\* et les châssis de toit\* non encastrés visibles depuis l'espace public sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* ou extension\* d'une construction existante en comprenant déjà. Les lanterneaux\* ne sont autorisés que pour la réalisation d'ouvertures sur les toitures terrasses\*.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

Les volets battants existants devront être conservés ou remplacés par des volets similaires..

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Vallée du Cher devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Néanmoins, afin de respecter le principe d'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques\*, en cas d'implantation en retrait des constructions\* et annexes\*, l'édification d'un mur de clôture\* maçonné ou en pierre sera exigée afin de respecter la continuité de l'ordonnement bâti sur voie.

Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques et les parpaings apparents, plaques de béton, tôle ondulée sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*.. Les plaques de bétons peintes, d'une hauteur\* de 0,30m, sont uniquement autorisées en sous-bassement des panneaux de grillage rigides. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*

Lorsqu'une clôture\* est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur\* maximale de 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques\* et 2 mètres en limites séparatives\*. Lorsqu'elle est constituée d'un muret surélevé d'un autre dispositif (grillage, claires-voies, haies...), le muret doit respecter une hauteur\* maximale de 1 mètre. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE UA-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 hectare, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres\* communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable) devra être aménagé.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE UA-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant aux quartiers résidentiels en extension du centre ancien.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **UBs** recouvrant les secteurs ayant vocation à accueillir des hébergements adaptés aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap.
- **UBv** recouvrant les secteurs urbanisés à vocation d'habitat permettant l'implantation de typologies d'habitations diverses.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE UB-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|  | UB               | UBs              | UBv |
|--|------------------|------------------|-----|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>   |                  |                  |     |
| Exploitation agricole  | V <sup>(1)</sup> | X                | X   |
| Exploitation forestière  | V <sup>(1)</sup> | X                | X   |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisées l'évolution et la mise aux normes des exploitations agricoles et forestières existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage, de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.</li> </ul> |                  |                  |     |
| <b>HABITATION</b>  |                  |                  |     |
| Logement   | V                | X                | V   |
| Hébergement  | V                | V <sup>(1)</sup> | V   |
| <p><b>V(1)</b> est autorisée l'implantation de structures d'hébergements, médicalisés ou non, destinées à l'accueil des personnes âgées et / ou dépendantes.</p>   |                  |                  |     |

| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE  |                  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Artisanat et commerce de détail  | V <sup>(1)</sup> | X                | X                |
| Restauration   | V <sup>(1)</sup> | X                | X                |
| Commerce de gros   | X                | X                | X                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | V <sup>(1)</sup> | X                | X                |
| Hébergement hôtelier et touristique  | V <sup>(1)</sup> | X                | X                |
| Cinéma   | V                | X                | X                |
| <i>V(1) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>  |                  |                  |                  |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS  |                  |                  |                  |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> |
| Salles d'art et de spectacles  | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> |
| Équipements sportifs   | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> |
| Autres équipements recevant du public  | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> |
| <i>V(1) sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>   |                  |                  |                  |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE  |                  |                  |                  |
| Industrie  | V <sup>(1)</sup> | X                | X                |
| Entrepôt   | X                | X                | X                |
| Bureau   | V                | X                | X                |
| Centre de congrès et d'exposition  | V                | X                | X                |
| <i>V(1) sont autorisées les extensions* et mises aux normes des constructions* existantes sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i> |                  |                  |                  |

## ARTICLE UB-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;

- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur UBv, sont autorisés par exception les usages et activités suivants :

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

### ARTICLE UB-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UB-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter un **principe d'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres**. La façade\* ou le pignon des constructions\* principales doivent être implantées soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques\* soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction\* existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction\* détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ Une marge de recul pourra être imposée :
  - Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
  - Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.



- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Pour les constructions\* annexes\* à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions\* principales peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes\* peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnement existant ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'ilot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise.

## EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

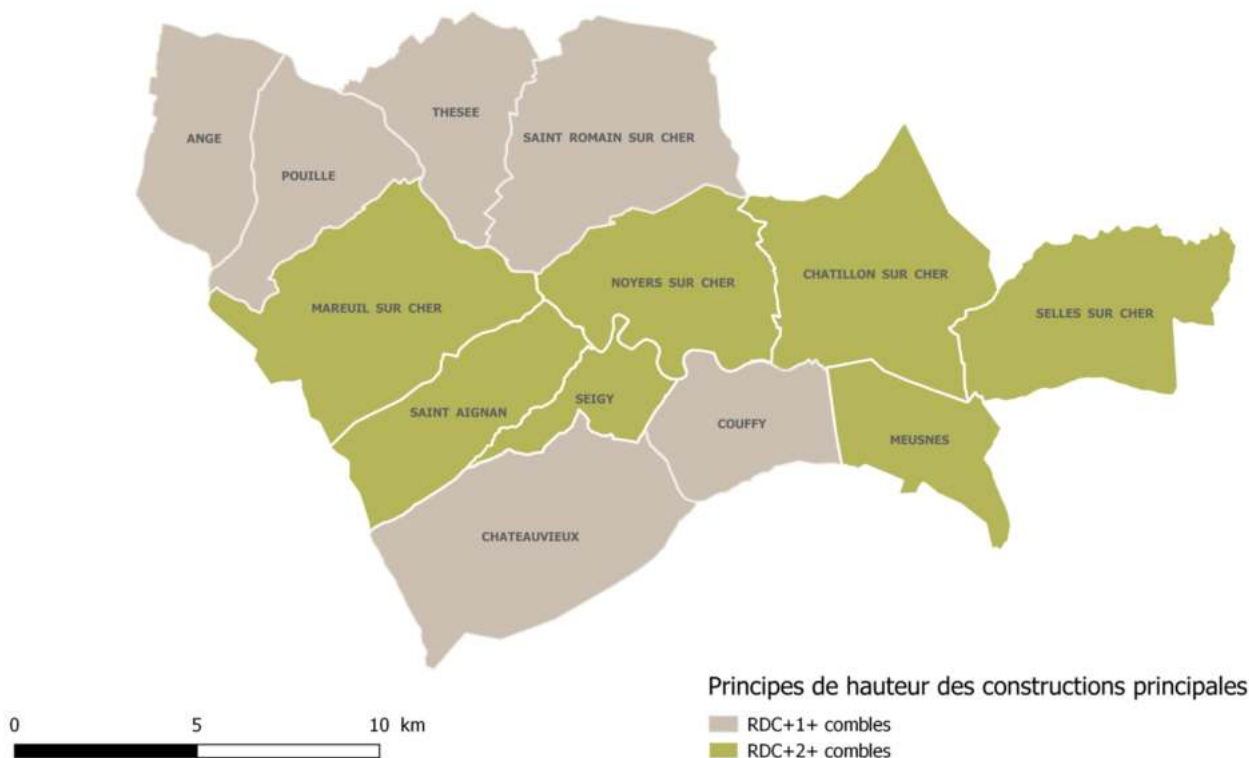
## HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter la **règle graphique\*** définie comme suit :



**Le principe de hauteur\* RDC+1+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

**Le principe de hauteur\* RDC+2+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter une hauteur\* maximale de trois niveaux\* (rez-de-chaussée et deux étages) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le respect de la hauteur de la construction principale existante. Cette règle ne s'applique pas à la construction d'annexes\* aux exploitations d'agricoles existantes dans la zone.

## ARTICLE UB-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles relatives à la qualité architecturale, environnement et paysagère des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation environnante ;
- Prise en compte de l'effet du ruissellement des eaux pluviales,
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment, de la tôle ondulée, du bac acier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>. Elles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitation agricole et leurs annexes, aux constructions à destination d'artisanat dont les toitures doivent être de couleur foncée et d'aspect mat.

Les toitures à pente sont la règle. Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les extensions\* des constructions\* existantes. Les annexes\* pourront déroger à cette règle des toitures à double-pans.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment et le cuivre..

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de préférence de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire. Les toitures d'aspect ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire. (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit)

En matière de formes de toitures sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction. Doivent être privilégiées les ouvertures en façade\* sud afin de maximiser les apports solaires.

Les ouvertures en façades\* sur rue visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges\*. Ce principe ne s'applique pas aux portes de garages, portes charretières et vitrines commerciales.

Les lucarnes trapèzes\* et les chapeaux de gendarmes\* sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* ou extension\* d'une construction existante en comprenant déjà. Les lanterneaux\* ne sont autorisés que pour la réalisation d'ouvertures sur les toitures terrasses\*.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Vallée du Cher devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques, les parpaings apparents, les plaques de béton et la tôle ondulées sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Les plaques de bétons peintes, d'une hauteur\* de 0,30m, sont uniquement autorisées en sous-bassement des panneaux de grillage rigides. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

Lorsqu'une clôture\* est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur\* maximale de 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques\* et 2 mètres en limites séparatives\*. Lorsqu'elle est constituée d'un muret surélevé d'un autre dispositif (grillage, claires-voies, haies...), le muret doit respecter une hauteur\* maximale de 1 mètre. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

### ARTICLE UB-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 30% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

#### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 hectare, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres\* communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable) devra être aménagé.

#### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE UB-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Il s’agit de la zone urbaine à vocation mixte correspondant aux hameaux présentant un caractère urbain.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d’utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES

#### ARTICLE UH-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

| UH  |                  |
|---|------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>  |                  |
| Exploitation agricole   | V <sup>(1)</sup> |
| Exploitation forestière   | V(1)             |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisées l'évolution et la mise aux normes des exploitations agricoles et forestières existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage,</li> <li>- de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.</li> </ul> |                  |
| <b>HABITATION</b>   |                  |
| Logement  | V <sup>(1)</sup> |
| Hébergement   | V <sup>(1)</sup> |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions* nouvelles sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol* équivalente à 60% de l'unité foncière* ;</li> <li>- les extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi.</li> <li>- la construction d'annexes* aux constructions* principales dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol*.</li> </ul>         |                  |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>  |                  |
| Artisanat et commerce de détail   | V <sup>(1)</sup> |

|  |                  |
|--|------------------|
| Restauration   | V <sup>(1)</sup> |
| Commerce de gros   | X                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | V <sup>(1)</sup> |
| Hébergement hôtelier et touristique  | V <sup>(1)</sup> |
| Cinéma   | V                |
| <i>V(1) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>  |                  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |                  |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | V <sup>(1)</sup> |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | V <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | V <sup>(1)</sup> |
| Salles d'art et de spectacles  | V <sup>(1)</sup> |
| Équipements sportifs   | V <sup>(1)</sup> |
| Autres équipements recevant du public  | V <sup>(1)</sup> |
| <i>V(1) sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>   |                  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>   |                  |
| Industrie  | V <sup>(1)</sup> |
| Entrepôt   | X                |
| Bureau   | V                |
| Centre de congrès et d'exposition  | X                |
| <i>V(1) sont autorisées les extensions* et mises aux normes des constructions* existantes sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i> |                  |

## ARTICLE UH-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.



## ARTICLE UH-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UH-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter un **principe d'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres**. La façade\* ou le pignon des constructions\* principales doivent être implantées soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques\* soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'ilot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ Une marge de recul pourra être imposée :
  - Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
  - Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
  - dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Pour les constructions\* annexes\* à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions\* principales peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes\* peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnement existant ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise.

### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

L'emprise au sol\* des constructions\* nouvelles est limitée à 60% de l'unité foncière.

Les extensions\* des constructions\* à usage d'habitation existantes sont limitées à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi.

Les annexes aux constructions principales sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le respect de la hauteur de la construction principale existante. Cette règle ne s'applique pas à la construction d'annexes\* aux exploitations d'agricoles existantes dans la zone.

## ARTICLE UH-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles relatives à la qualité architecturale, environnement et paysagère des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation environnante ;
- Prise en compte de l'effet du ruissellement des eaux pluviales,
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment, de la tôle ondulée, du bac acier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>. Elles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitation agricole et leurs annexes, et aux constructions à destination d'artisanat dont les toitures doivent être de couleur foncée et d'aspect mat.

Les toitures à pente sont la règle. En matière de formes de toitures sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*.

Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les extensions\* des constructions\* existantes. Les annexes\* pourront déroger à cette règle des toitures à double-pans.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment et le cuivre..

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de préférence de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire. Les toitures en ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire. (Cf définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher pages 19 et 20)

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction. Doivent être privilégiées les ouvertures en façade\* sud afin de maximiser les apports solaires.

Les ouvertures en façades\* sur rue visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges\*. Ce principe ne s'applique pas aux portes de garages, portes charretières et vitrines commerciales.

Les lucarnes trapèzes\* et les chapeaux de gendarmes\* sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* ou extension\* d'une construction existante en comprenant déjà. Les lanterneaux\* ne sont autorisés que pour la réalisation d'ouvertures sur les toitures terrasses\*.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Vallée du Cher devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques, les parpaings apparents, les plaques de béton et la tôle ondulées sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Les plaques de bétons peintes, d'une hauteur\* de 0,30 m, sont uniquement autorisées en sous-bassement des panneaux de grillage rigides. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

Lorsqu'une clôture\* est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur\* maximale de 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques\* et 2 mètres en limites séparatives\*. Lorsqu'elle est constituée d'un muret surélevé d'un autre dispositif (grillage, claires-voies, haies...), le muret doit respecter une hauteur\* maximale de 1 mètre. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE UH-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 30% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 hectare, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres\* communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable) devra être aménagé.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE UH-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE USPR

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte concernées par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable Saint-Aignan-sur-Cher/Noyers-sur-Cher dont le PSMV est en cours d'élaboration.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE USPR-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|   | Uspr             |
|---|------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>  |                  |
| Exploitation agricole   | V <sup>(1)</sup> |
| Exploitation forestière   | X                |
| <i>V(1) sont autorisées la création de nouvelles activités agricoles et l'aménagement, l'extension* ou la construction de bâtiments* liés aux activités agricoles existantes. Sous réserve qu'ils soient sur la même emprise foncière et attenante du lieu d'activité existant ou du siège.</i> |                  |
| <b>HABITATION</b>   |                  |
| Logement  | V                |
| Hébergement   | V                |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>  |                  |
| Artisanat et commerce de détail   | V <sup>(1)</sup> |
| Restauration  | V <sup>(1)</sup> |
| Commerce de gros  | X                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle   | V <sup>(1)</sup> |
| Hébergement hôtelier et touristique   | V <sup>(1)</sup> |
| Cinéma  | V <sup>(1)</sup> |

V(1) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.

#### ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

|  |                  |
|--|------------------|
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V <sup>(1)</sup> |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | V <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | V <sup>(1)</sup> |
| Salles d'art et de spectacles  | V <sup>(1)</sup> |
| Équipements sportifs   | V <sup>(1)</sup> |
| Autres équipements recevant du public  | V <sup>(1)</sup> |

V(1) sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.

#### AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Industrie                         | X |
| Entrepôt                          | X |
| Bureau                            | X |
| Centre de congrès et d'exposition | X |

## ARTICLE USPR-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions\* et activités suivants :

- Les constructions\* et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage, à l'exclusion des dépôts ceux nécessaires à une activité et des points de collecte publique des déchets,
- L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, sauf dérogation et conformément à l'article R.111-33 du Code de l'urbanisme,
- Le stationnement des caravanes isolées est interdit,
- Les affouillements\* et exhaussements\* du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat.

Par exception, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements\* et les exhaussements\* du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions\* autorisés par le caractère de la zone.

## ARTICLE USPR-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE USPR-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Cet article s'applique aux voies publiques\* et privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques\*.

##### Règle de principe :

Toute construction devra s'implanter à l'alignement des voies existantes ou l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, soit par l'implantation d'un pignon ou d'une façade\*. L'alignement peut être marqué par une clôture\* si cette disposition est existante et tant que le vide créé n'interrompt pas un front bâti homogène.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- Aux constructions\* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- À la reconstruction\* après sinistre de bâtiments\* existants,
- À l'aménagement et l'extension\* de constructions\* existantes,
- Aux opérations d'ensemble (ensemble de bâtiments\* réalisés par un même constructeur) ;
- Dans les jardins publics.

##### Locaux et ouvrages techniques de service :

Pour les locaux et ouvrages techniques, une implantation différente que celle définie ci-dessus peut être admise sous réserve de la prise en compte du contexte urbain.

Sont considérés comme locaux techniques et de service :

- Les abris pour les poubelles ;
- Les abris de jardins ;
- Les locaux de remisage des deux-roues et des poussettes ;
- Les installations de services ou liées au fonctionnement des bâtiments\*, telles que coffrets et armoires de distribution des sources d'énergie et de télécommunication, boîtes aux lettres.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

D'une manière générale, la nouvelle construction doit s'adosser aux volumes bâtis ou aux murs séparatifs existants en mitoyenneté, afin de privilégier la création d'espaces libres\* au cœur de la parcelle.

##### Règle de principe :

D'une manière générale, la nouvelle construction doit s'adosser aux volumes bâtis ou aux murs séparatifs existants en mitoyenneté, afin de privilégier la création d'espaces libres\* au cœur de la parcelle.

##### Locaux et ouvrages techniques de service :

Ils doivent être implantés en limites séparatives\* et adossés à des constructions\* ou à des murs quand ils existent. Ils peuvent également être adossés à des façades\* aveugles à rez-de-chaussée des bâtiments\* de la parcelle.

Sont considérés comme locaux techniques et de service :

- Les abris pour les poubelles ;
- Les abris de jardins ;
- Les locaux de remisage des deux-roues et des poussettes ;
- Les installations de services ou liées au fonctionnement des bâtiments\*, telles que coffrets et armoires de distribution des sources d'énergie et de télécommunication, boîtes aux lettres.

#### Jardins et espaces publics :

L'implantation des constructions\* et des locaux admis dans la zone doit s'intégrer à la composition du jardin, nonobstant les autres règles d'implantation.

### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

L'implantation des nouveaux bâtiments\* et les extensions\*, respecteront les principes d'organisation qui structurent la parcelle, les parcelles voisines ou l'îlot. Les cours dépendantes des édifices existants conservés sont, par principe, maintenues ou restituées dans leur surface originelle.

Les cours sont constructibles :

- Si les indications portées au document graphique ne l'interdisent pas (espace protégé ou soumis à prescription particulière),
- Si la construction projetée ne porte pas atteinte à l'architecture des façades\* qui bordent la cour,
- S'il n'existe aucune autre possibilité d'aménagement des locaux existants.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

La hauteur\* des constructions\* est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

#### Bâtiment\* à l'alignement :

La hauteur\* maximale des constructions\* doit être similaire à plus ou moins 1 mètre à celle du bâtiment\* limitrophe le plus élevé et ne peut dépasser 10 mètres pour les constructions\* situées à l'alignement. En tout état de cause, l'opération devra rester en harmonie avec le nombre de niveaux\* des constructions\* avoisinantes.

#### Bâtiment\* en retrait, en cœur d'îlot\* et sur cours :

Le gabarit\* est fonction des bâtiments\* des parcelles voisines, la hauteur\* à l'égout ne peut dépasser 10 mètres.

### ARTICLE USPR-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

##### 1- Les toitures

###### ◆ Forme du comble

La conservation ou restitution des formes et pentes d'origine des toitures de la construction ou dues à des réalignements (pignons rabattus en croupe ou versants brisés) est imposée suivant les témoins en place. Les toitures sont débarrassées des apports qui les ont dénaturées ou dégradées. Le parti de restauration est fondé sur les différentes étapes de

construction ou par analogie avec les immeubles de même famille. Des modifications, suite à des suppressions ou des surélévations ayant laissé des témoins en place, peuvent être imposées.

La restauration et la réparation des charpentes anciennes doivent être privilégiées par rapport à une réfection totale. On conservera un maximum des dispositions d'origine. Les rehaussements de comble pratiqués par réduction de la pente du toit (pan relevé) sont interdits.

Les pans relevés concernant des versants entiers de toit peuvent être maintenus. Il est recommandé de supprimer les pans relevés concernant des versants partiels et de les remplacer autant que possible par la pente d'origine. Ils peuvent être éventuellement accompagnés de lucarnes adaptées à l'appartenance typologique du bâti.

En cas de réfection d'une toiture, le gabarit\* de la toiture antérieure doit être conservé à moins d'indication contraire de l'architecte des bâtiments\* de France.

Sont autorisables, des surélévations de la toiture d'une construction non protégée afin d'assurer une continuité de couverture avec les constructions\* voisines.

#### ◆ **Charpente**

Les éléments de la charpente présentant un intérêt architectural et qui n'ont pas subi de transformations majeures doivent être restaurés dans leur état d'origine.

#### ◆ **Matériaux de couverture**

Les matériaux de couverture doivent être choisis en fonction de la typologie de la construction. Il est nécessaire de reprendre les techniques d'origine, en sauvegardant les détails particuliers lorsqu'ils existent. Ne sont admis, en règle générale que les matériaux suivants :

- **Couvertures d'aspect tuile plate** : les couvertures composées de tuiles en terre cuite seront restaurées de manière à conserver l'aspect des toitures en tuiles plates de pays traditionnelles présentant une teinte brun rouge vieilli nuancé et une densité de 65 unités au m<sup>2</sup> minimum.
- **Couvertures d'aspect ardoise naturelle** : les couvertures présentant l'aspect de l'ardoise naturelle ne doivent être employées que lorsque la pente du toit ne permet pas d'employer la tuile plate ou sur les immeubles qui ont visiblement été conçus dès l'origine ou lors d'un réalignement (pignon rabattu) pour recevoir ce matériau (bâtiments\* publics ou maisons bourgeoises des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles). Les couvertures doivent alors présenter l'aspect d'ardoises naturelles de petit format similaire aux ardoises anciennes, de 4 à 6 mm d'épaisseur. Elles ne doivent pas présenter l'aspect de toitures en ardoise de grand moule et posée en losange.
- **Couvertures d'aspect zinc ou tuile de terre cuite mécanique** : elles peuvent être acceptées à condition que ces matériaux aient été utilisés à l'origine de la construction de l'immeuble. Des couvertures d'aspect zinc naturel pré-patiné ou quartz peuvent être autorisées sur des portions non visibles depuis l'espace public ou les cours et jardins de qualité mais aussi pour des besaces et des ouvrages en raccordement. Les épis et toute ornementation de faîtage sont maintenus, restaurés ou restitués.

#### ◆ **Récupération des eaux pluviales**

Les systèmes de recueillement des eaux pluviales propres à chaque type d'immeuble doivent être restaurés ou reconstitués en matériau d'aspect zinc ou cuivre (chéneaux, gouttières demi-rondes pendantes, havraises ou nantaises). Le chéneau ou la gouttière doivent être composés au mieux avec la façade\* de l'immeuble.

#### ◆ **Les ouvertures en toiture**

Les **lucarnes existantes** sont restaurées dans le style de la façade\* de l'immeuble : gabarits\*, style, modénature et matériaux. Elles peuvent être restituées aux emplacements où se trouvent des témoins (vestiges de charpente,

photographie ou carte postale ancienne). Les jouées des lucarnes présenter des couvertes d'aspect tuile de terre cuite ou ardoise naturelle.

Concernant la **réalisation de nouvelles lucarnes**, l'éclairage des combles\* par des lucarnes est autorisé, dès lors que les formes et gabarits\* de ces nouvelles lucarnes correspondent à l'époque de construction de l'immeuble ou des immeubles de la même époque et de même taille, avec les qualités de composition, de proportions et de fini qui les intègrent à la façade\*. Dans tous les cas, le traitement de leur couverture et jouées est harmonisé avec les couvertures et les façades\*.

Les volets roulants extérieurs sur les lucarnes ne sont pas autorisés sauf s'ils ont été conçus à l'origine de la construction.

Afin d'améliorer l'habitabilité des combles\*, des **châssis de toit\*** peuvent être autorisés sous conditions. Des Châssis de toit\* s'apparentant aux anciens châssis « tabatières » sont préconisés. Les Châssis de toit\* doivent s'intégrer à la composition architecturale des éléments de la construction, être axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs et être encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie. Les vitrages ne doivent pas être réfléchissants.

Les volets roulants extérieurs sur châssis de toit\* ne sont pas autorisés.

Les Châssis de toit\* ne sont pas autorisés sur les brisis des toitures mansardées. Dans ce cas, l'éclairage des combles\* doit être réalisé par des lucarnes menuisées adaptées à la typologie du bâti. Les percements formant un décaissé dans le pan de la toiture ou la réunion de plusieurs lucarnes, sont interdits.

**Les souches de cheminées** doivent être conservées et restaurées dans les dispositions d'origine de la construction de l'immeuble. La suppression d'une souche de cheminée est interdite ; elle peut cependant être autorisée à titre exceptionnel en cas de problème technique, sous réserve que cette destruction n'altère pas le caractère de la construction. Dans certains cas, la suppression de souches postérieures à la construction de l'immeuble peut être imposée pour des raisons esthétiques.

## 2 – Les façades\* d'immeuble

La restauration des façades\* doit être réalisée de manière à assurer la pérennité ou la reconstitution des matériaux mis en œuvre lors de la construction de l'immeuble ou des campagnes de transformations ayant préservé sa valeur patrimoniale. Si la façade\* a été dénaturée par un ravalement sans relation avec sa typologie et son époque, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment\* et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

- ◆ **Les façades\* en pan de bois :** La restauration des façades\* en pans de bois destinés à rester apparents doit s'employer à conserver au maximum les bois anciens ou sculptés dans leur composition verticale et horizontale d'origine. La décoration sculptée ou moulurée doit être conservée et restaurée. La décoration sculptée ou moulurée doit être conservée et restaurée. Les réparations seront effectuées avec des épaisseurs suffisantes, en respectant les assemblages anciens et les essences d'origine. Les façades\* en pan de bois destinées à être dissimulées pour des raisons techniques doivent être enduites avec un enduit compatible d'aspect chaux naturelle.
- ◆ **Les façades\* en pierre de taille :** Les parements des façades\* de tuffeau et leurs soubassements en pierre calcaire doivent être laissés apparents. Les chaînes, encadrements de baies et modénatures, corniches et bandeaux en pierre apparente, doivent être conservés et restaurés voire restitués à l'identique. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre de taille ou sur les joints.
- ◆ **Les façades\* en moellons et pierre de taille :** Les façades\* dont la structure maçonnerie est constituée de moellons et de chaînages en pierre de taille, doivent recevoir un enduit adapté. L'enduit d'aspect chaux naturelle recouvre les moellons jusqu'au nu des pierres ou jusqu'au ressaut des pierres d'encadrement ou de chaînage. Seuls les murs de pignons ou de clôture\*, ou encore certains murs d'anciennes constructions\* annexes\* peuvent être enduits « à pierre vue » ou à « pierre devinée ».

- ◆ **Les façades\* en brique** : Les façades\* qui ont été conçues en brique ou en brique et pierre à brique polychrome ou avec, pour certaines, des incrustations de pierre meulière ou de céramique, doivent être entretenues et restaurées selon leur caractère d'origine. Pour leur remise en état, des matériaux d'aspect similaire, avec des dimensions et couleurs analogues doivent être utilisés. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies et portes, décors...) sont conservées ou restaurées selon leur profil d'origine.
- ◆ **Les façades\* enduites** : Les enduits respecteront par leur nature, leur composition, leur aspect (couleur, finition) la typologie architecturale des constructions\*. Le traitement de l'enduit varie selon les parties de la façade\* : soubassements et bases de murs, avec un enduit plus rustique, un enduit plus fin pour le reste de la façade\*. La peinture des enduits est interdite sauf si elle est conforme au style architectural d'origine de l'immeuble.

### 3 – Les baies, percements et menuiseries

Le traitement de la baie, de ses menuiseries et de son système d'occultation est à prendre en considération sur l'ensemble des façades\* avant et arrière de l'immeuble. Il s'agit de préserver, conserver et entretenir les éléments existants quand ils ont un intérêt patrimonial et d'effectuer une recherche sur les éléments adaptés aux dispositions du bâti et au type architectural de la construction.

#### ◆ Les percements

Les nouveaux percements sont autorisés s'il s'agit de rétablir les percements d'origine. De nouveaux percements ou élargissements peuvent exceptionnellement être autorisés s'ils s'insèrent harmonieusement dans la composition architecturale de la façade\*.

#### ◆ Les menuiseries

Les menuiseries font partie intégrante du caractère des façades\*, à ce titre, les rares menuiseries anciennes encore en place seront si possible restaurées. En règle générale, elles doivent être améliorées ou refaites en prévoyant des vitrages isolants. Leur dessin devra être adapté au caractère de l'immeuble : traverse basse des ouvrants à doucine, partition des vitrages, profil des petits bois. Les portes et portails\* anciens sont si possible conservés et restaurés.

#### ◆ L'occultation des baies

Sur les immeubles les plus anciens, l'occultation des baies doit être assurée par des volets intérieurs d'aspect bois. Sur les immeubles du XVIIIe siècle et du XIXe siècle, la conservation, voire la restitution des contrevents pourra être exigée. Les contrevents extérieurs et les volets intérieurs doivent être conservés, voire créés si nécessaire. Leurs teintes, doivent se référer à celles des menuiseries. Les volets roulants sont interdits (sauf s'ils sont d'origine de la construction).

#### ◆ Les teintes des menuiseries

La teinte blanc pur est proscrite. Les menuiseries des fenêtres seront peintes dans des tons clairs pour les façades\* en pierre ou enduites. Les contrevents et les persiennes seront peints dans les mêmes teintes plus ou moins foncées.

Les menuiseries des fenêtres peuvent être peintes dans des teintes claires ou foncées pour les façades\* en pans de bois apparents. Les contrevents et les persiennes seront peints dans les mêmes teintes plus ou moins foncées.

### 4 – Les éléments techniques

#### ◆ Ventilation, chauffage et climatisation

Aucun appareil de chauffage, ventilation, climatisation ou filtrage de fumées, ne peut être apparent en façade\* ou en toiture des constructions\*. Les bouches d'aération doivent être dissimulées derrière une grille à mailles fines. Les dispositifs de ventilation doivent être prévus en couverture, ils doivent être insonorisés et regroupés :

- ou dans les souches anciennes non utilisées,
- ou dans des souches nouvelles de fortes sections,

- ou dans des massifs de maçonnerie de briques,
- ou dans des volumes de châssis persiennés de couleur gris ardoise,
- ou dans des volumes d'ardoises dans le cas des couvertures en ardoise.

Aucun élément technique visible depuis l'espace public, les cours et jardins de qualité ne doit en effet sortir en toiture ou en façade\* (ascenseur – VMC – climatiseur – etc. ....).

#### ◆ Les réseaux

L'aspect et l'emplacement des coffrets réseaux et leurs installations annexes\*, doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possible en respectant l'architecture dans laquelle ils s'insèrent. En façade\*, les coffrets techniques doivent être regroupés et masqués par des portillons d'aspect bois ou métallique. Si cela s'avère impossible, les appareils techniques doivent être intégrés au mieux, en concertation avec l'ABF.

Les descentes des eaux pluviales doivent être verticales, limitées en nombre et implantées aux extrémités des façades\*.

Les antennes de toute nature seront groupées par antennes collectives. On recherchera les emplacements les plus discrets possibles.

#### ◆ Les panneaux solaires

Les capteurs solaires thermiques peuvent être autorisés à condition de ne pas être visibles du domaine public y compris des points hauts, des cours et des jardins de qualité et des vues remarquables ou pittoresques.

Les capteurs solaires sont autorisés sur les façades\* et les toitures à condition que ces dispositifs sont bien intégrés, posés totalement encastrés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit), de teinte et de tonalité similaires à celle de la couverture, sans effet de lignes et de reflets. Leurs encadrements doivent être de teinte mate.

Il est possible dans certains cours ou jardins de réaliser des murs de panneaux solaires, adossés aux constructions\* ou aux murs de clôture\* sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### ◆ Digicode, interphone, boîtes aux lettres

L'installation de digicodes ou interphones doit respecter les moulurations des piédroits de portes ou portails\*.

Les boîtes aux lettres doivent être installées à l'intérieur des bâtiments\*, dans les parties communes (couloirs, porches...) des immeubles collectifs. Pour les maisons individuelles, elles doivent être intégrées dans la façade\* ou le mur de clôture\* sans saillie. Les implantations devront rechercher une discrétion maximale.

## DEVANTURES COMMERCIALES, ENSEIGNES ET TERRASSES

### 1- Les devantures commerciales

Il s'agit de définir les bonnes conditions d'intégration d'un commerce au sein d'un immeuble d'intérêt patrimonial et de prendre en compte l'intérêt des devantures anciennes ou des anciens bâtiments\* commerciaux.

#### ◆ La conservation des devantures anciennes

Les devantures anciennes, présentant un intérêt architectural sont conservées et restaurées. Il s'agit principalement :

- de vitrine en feuillure dont l'insertion est réalisée en fonction de la structure de l'immeuble, ses reports de charges et la structure de la baie,
- de vitrines en applique sur les murs du rez-de-chaussée datant du XIXe siècle ou du XXe siècle,

La conservation des systèmes d'occultation anciens peut être demandée.

#### ◆ La création de nouvelles devantures

Les devantures doivent être composées en prenant en compte l'architecture de la façade\* (rythme, éléments porteurs, symétrie...). La modénature de la devanture et de son enseigne doit prendre en compte le rythme du découpage parcellaire. Le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives\* doit se traduire par autant de devantures qu'il y a de façades\* mitoyennes.

Les retraits de la devanture doivent être parallèles à celle-ci et limités à la porte d'entrée. En cas de retrait de tout ou partie de la devanture (redents, entrée, seuil...), le sol de ce retrait doit être traité en harmonie avec des matériaux propres aux espaces urbains : pavés et emmarchements d'aspect pierre naturelle massive par exemple.

#### Insertion d'une nouvelle devanture dans l'immeuble :

La devanture commerciale est limitée au rez-de-chaussée de l'immeuble, et ne peut dépasser le niveau\* inférieur des allèges des baies du premier étage ou le bandeau filant marquant ce niveau\*. Les garde-corps des baies des étages doivent rester libres. Les devantures doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles qui sont maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade\* de l'immeuble.

Les activités situées en fond de cour ou à l'étage ne peuvent être signalées, côté rue, que par des plaques commerciales au rez-de-chaussée et par des lambrequins devant les baies concernées par l'activité.

#### Les nouvelles devantures en feuillure :

Les devantures doivent être composées en prenant en compte l'architecture de la façade\* (rythme, éléments porteurs, symétrie...). Pour les immeubles anciens, deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou du pilier intermédiaire ; sauf en cas de création de supports bien intégrés à la devanture.

Il peut être demandé que les piédroits, piliers et trumeaux disparus lors de transformations précédentes et qui appartenaient à la composition ou à la structure de la façade\*, soient restitués. La restitution d'éléments détruits ou dégradés (linteaux et arcs clavés en pierre, allèges et pierres d'appui des baies de l'étage, bandeaux filants marquant le plancher bas de l'étage, ou autre élément décoratif de la façade\*) peut être demandée.

#### Les matériaux et couleurs :

Le recours aux matériaux d'aspect bois peint, métal et verre est autorisé. Par ses motifs et ses couleurs, la devanture doit s'intégrer dans l'esthétique de la rue. Le recours aux matériaux d'aspect plastique et stratifié est interdit ainsi qu'une trop grande densité de matériaux nuisant à la sobriété.

#### Les stores-bannes et fermetures :

Les stores-bannes et petits auvents doivent être composés avec les percements. Les stores "corbeille" sont interdits.

En étage, les bannes sont interdites, seuls les lambrequins sont autorisés lorsque la composition architecturale de la façade\* le permet et que l'activité commerciale s'étend aux étages.

Les nouveaux systèmes d'occultation, de protection et de fermeture doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture.

## 2 – Les enseignes

Le nombre des enseignes est limité à une enseigne en applique (sur la devanture) et une enseigne drapeau (perpendiculaire à la devanture) pour chaque commerce sur une même rue. Si le commerce occupe un angle de bâtiment\*, une enseigne de chaque sorte pourra être posée sur chaque rue ; elles seront alors de même facture.

Les enseignes en lettres sont autorisées. Elles doivent être soit peintes, soit éclairées par des spot déportés, soit rétro-éclairées. De nouveaux dispositifs d'enseigne peuvent être autorisés au cas par cas.

Sont interdits :

- tout dispositif altérant les proportions ou masquant les décors d'architecture des façades\* de l'immeuble,
- les enseignes lumineuses de type caisson à surface majoritairement lumineuse,
- les dispositifs clignotants ou cinétiques,
- les messages lumineux défilants,
- les enseignes au-dessus des marquises ou auvents,
- les enseignes sur balcons, corniches ou toitures,
- les enseignes scellées au sol, sauf pour les équipements structurants et lorsque la façade\* présente un intérêt architectural tel qu'il est souhaitable de ne pas la masquer,
- les signalétiques composées de fils néons soulignant extérieurement les éléments d'architecture de la devanture ou de l'immeuble abritant l'activité,
- Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes.

La longueur de l'enseigne doit être inférieure ou égale à celle de la devanture commerciale. Elle doit laisser libre la porte d'accès aux étages et son imposte.

Les enseignes drapeaux ou en potence doivent être disposées de préférence en limite latérale des immeubles et des devantures. Elles ne dépassent pas :

- en hauteur\*, les pièces d'appui des baies du premier étage ou l'appui des garde-corps en ferronnerie;
- en saillie, 80 cm du nu du mur de façade\*;
- en surface 0,50 m<sup>2</sup>;

Les enseignes drapeaux doivent être fixées de préférence dans les joints afin de ne pas altérer l'architecture existante.

Dans le cas de commerces implantés sur des voies suffisamment larges et disposant d'un linéaire de façade\* supérieur à 10 mètres, des enseignes de dimensions supérieures peuvent être acceptées.

### 3 – Les terrasses de cafés et restaurants

Les vérandas à usage de terrasse couverte pour les cafés et les restaurants sont interdites sur l'espace public. Elles peuvent être autorisées sous conditions sur les trottoirs de certaines places ou rues lorsqu'elles ne gênent pas la circulation piétonne. Dans ce cas, elles doivent recourir à des matériaux d'aspect acier ou aluminium et verre.

Sont autorisées les installations de toile : stores bannes avec possibilité de lambrequins et bas volets, parasols non publicitaires, mobiles avec le minimum d'ancrage dans le sol et de telle sorte qu'ils n'apportent aucune gêne pour la circulation piétonne. Les stores et parasols doivent être de teinte discrète.

### CLÔTURES\*, MURS DE SOUTÈNEMENT ET REMPART

Les clôtures\* anciennes de qualité doivent être conservées, restaurées et non percées par des entrées nouvelles de véhicule.

Les clôtures\* à réaliser doivent s'en inspirer :

- Mur plein d'aspect maçonnerie enduite rythmée de harpage et de chaînes d'angle et couronnement traditionnel ou mur bahut surmonté d'une grille,
- Grille en métal d'un modèle sobre.

Les clôtures\* à caractère industriel sont interdites : panneaux rigides de grillages, panneaux préfabriqués d'aspect béton, panneaux d'aspect plastique.

Les anciens murs de remparts du système de fortification doivent être dégagés, restaurés. Les parties disparues doivent être autant que possible restitués ou évoqués de manière contemporaine dans les aménagements futurs.



## CONSTRUCTIONS\* NOUVELLES

### 1 – Objectifs généraux

Les constructions\* nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau, compatibles avec l'harmonie du site urbain. Tout pastiche d'une architecture régionale étrangère à la région est interdit ; une architecture contemporaine de qualité est souhaitée.

Dans des cas où la construction s'insère dans un ensemble architectural particulièrement homogène, (front urbain, cour de qualité) il peut être imposé de construire la façade\* ou la toiture avec les mêmes techniques de parement ou des matériaux similaires à ceux du reste de l'ensemble architectural et en suivant les lignes de composition de l'ensemble (rythme parcellaire préexistant, gabarit\*, largeur de façades\*, forme de toiture, hauteur\* d'étage, de bandeau, de corniche, rythme de percement).

Quelle que soit la technique de construction, la superstructure du nouvel édifice est à déterminer à partir des formes de toitures traditionnelles. Le gabarit\*, la pente, l'aspect des matériaux doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement immédiat et tenir compte des vues lointaines.

### 2 – L'aspect extérieur des constructions\*

Les toitures ou éléments de superstructure des constructions\* nouvelles doivent s'inscrire dans un gabarit\* respectant les lignes générales de pente et de faitage. Elles doivent respecter la coloration dominante des toitures des bâtiments\* environnants ; elles doivent en assurer autant que possible la continuité.

Le long des voies bâties en continuité d'alignement, les façades\* doivent respecter, par leur composition, la trame ancienne donnée par les façades\* voisines ; à la fois en horizontalité (hauteur\* des niveaux\*) et en verticalité (rythme des façades\* et de leurs percements).

L'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales est préconisée.

## ARTICLE USPR-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

#### 1- Traitement des espaces libres\* à dominante minérale (cours privées ou publiques)

Les cours privées ou publiques doivent conserver ou retrouver leur revêtement de sol ancien. Les carrelages, les pavés autobloquants, les asphaltes et enrobés bitumineux et les sols imperméables sont proscrits.

Les éléments architecturaux (emmarchements, bordures de pierre, pavements, mobilier) ainsi que leur composition (axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées ...) doivent être maintenus et mis en valeur.

Ces espaces doivent rester libres de construction afin de préserver le volume de la cour, la perception des façades\* et la composition des volumes encadrant l'espace. Des volumes d'extension\* ou de greffe sont limités aux exigences majeures d'accessibilité et d'hygiène.

Si l'accès à la cour est assuré par un porche, cette disposition doit être conservée. Le stationnement dans les cours ne doit pas être pérennisé au sol.

La visibilité des cours depuis le domaine public doit être préservée afin de renforcer l'intérêt du paysage urbain.

Les plantations doivent être proportionnées aux dimensions des cours et ne pas nuire aux maçonneries.

Les murs de clôture\* d'intérêt patrimonial ne doivent pas être percés. Dans certains cas, l'ouverture existante pourra être élargie afin d'autoriser le passage d'une voiture. Dans ce cas, on prendra un soin particulier pour le dessin des portails\*.

## 2 – Traitement des espaces libres\* publics

### ◆ Les sols

Les nouveaux aménagements de sol, d'implantation du mobilier urbain, de l'éclairage et des plantations doivent être le plus sobre possible au profit de la lecture claire de la composition urbaine et de ses éléments de qualité.

Dans l'ensemble des espaces libres\*, en particulier pour les circulations douces, sont privilégiés les pavés, dalles, bordures de pierre, les bétons désactivés, les sols stabilisés.

Les chaussées (circulation automobile) du centre-ville peuvent être traitées en revêtement bitumineux.

### ◆ Le mobilier urbain

Tous les éléments de mobilier urbain doivent être choisis dans des lignes, gammes et teintes s'harmonisant entre elles et en cohérence avec les éléments de mobilier existant. La signalétique, le mobilier urbain et l'éclairage doivent être réduits au strict nécessaire. L'implantation de chaque élément de mobilier doit être étudiée de façon à préserver la qualité paysagère des lieux. En ce qui concerne les emplacements de conteneurs de tri sélectif, il est souhaitable de les enterrer de même que les émergences (coffrets techniques).

Les dispositifs d'éclairage public doivent être économes en énergie et facile d'entretien, leur implantation en applique sur les façades\* est en général recommandée. On préférera une lumière blanche et chaude (> ou = à 3000°K) afin de ne pas modifier la couleur réelle du paysage urbain.

### ◆ Plantations

Les arbres et alignements d'arbres doivent être, d'une manière générale, maintenus ou remplacés dans les conditions de développement similaires. Les arbres malades ou abimés pourront être remplacés ponctuellement c'est-à-dire en conservant les arbres sains.

## 3 – Traitement des espaces libres\* à dominante végétale (espaces naturels, parcs et jardins)

Les espaces libres\* à dominante végétale identifiés comme éléments de patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être entretenus, mis en valeur et doivent conserver leur composition, leur unité d'ensemble (axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées ...). Les éléments de décoration du jardin doivent être conservés et restaurés s'ils présentent un intérêt patrimonial. Le projet de mise en valeur de ces espaces doit se référencer aux caractères et aux persistances historiques de l'espace et à ses éléments de qualité. La dimension écologique de ces espaces peut être renforcée.

Sur les espaces publics, des constructions\* assurant la gestion technique, l'entretien de ces espaces sont autorisées en adjonction des constructions\* déjà existantes ou en s'intégrant de manière à préserver les éléments de composition de l'espace et en respectant une constructibilité nécessaire aux besoins de l'installation.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE USPR-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Il s'agit de la zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UE-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|   | UE                     |
|---|------------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>  |                        |
| Exploitation agricole   | <b>X</b>               |
| Exploitation forestière   | <b>X</b>               |
| <b>HABITATION</b>   |                        |
| Logement  | <b>V<sup>(1)</sup></b> |
| Hébergement   | <b>X</b>               |
| <i>V(1) sont autorisés seulement les logements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, le logement devra être intégré dans le volume du bâtiment*, des exceptions pourront être accordées pour des raisons de sécurité et pour les unités de casernement de gendarmerie.</i> |                        |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>  |                        |
| Artisanat et commerce de détail   | <b>V<sup>(1)</sup></b> |
| Restauration  | <b>V<sup>(1)</sup></b> |
| Commerce de gros  | <b>X</b>               |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle   | <b>X</b>               |
| Hébergement hôtelier et touristique   | <b>X</b>               |
| Cinéma  | <b>V</b>               |
| <i>V(1) sont autorisées les extensions* et mises aux normes des constructions* existantes sous réserve d'être compatible avec la nature des constructions existantes c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>   |                        |

| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS                                |   |
|--|---|
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | V |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | V |
| Salles d'art et de spectacles  | V |
| Équipements sportifs   | V |
| Autres équipements recevant du public  | V |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE                              |   |
| Industrie  | X |
| Entrepôt   | X |
| Bureau   | X |
| Centre de congrès et d'exposition  | V |

### ARTICLE UE-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

### ARTICLE UE-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UE-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

##### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de 10 mètres de hauteur\* au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

## ARTICLE UE-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée.

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment et de la tôle ondulée.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les toitures à pente sont la règle.

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

## CLÔTURES\*

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques et les parpaings apparents sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE UE-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions\*.

## SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.



### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE UE-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

La zone UI correspond à une zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UI-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|  | UI               |
|--|------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>   |                  |
| Exploitation agricole  | V <sup>(1)</sup> |
| Exploitation forestière  | V(1)             |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisées l'évolution et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatibles avec la nature des constructions existantes dans la zone et de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage,</li> <li>- de respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le règlement sanitaire départemental.</li> </ul> |                  |
| <b>HABITATION</b>  |                  |
| Logement   | V <sup>(1)</sup> |
| Hébergement  | X                |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisés seulement les logements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, le logement devra être intégré dans le volume du bâtiment* d'activités, des exceptions pourront être accordées pour des raisons de sécurité.</p>  |                  |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>   |                  |
| Artisanat et commerce de détail  | V                |
| Restauration   | V                |
| Commerce de gros   | V                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | V                |
| Hébergement hôtelier et touristique  | V                |

|   |                  |
|---|------------------|
| Cinéma  | V                |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>  |                  |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés                                | V <sup>(1)</sup> |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                                       | V <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale   | V <sup>(1)</sup> |
| Salles d'art et de spectacles   | V <sup>(1)</sup> |
| Équipements sportifs  | V <sup>(1)</sup> |
| Autres équipements recevant du public   | V <sup>(1)</sup> |
| V(1) sous réserve d'être compatibles avec les constructions*, installations et activités existantes dans la zone. |                  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>  |                  |
| Industrie   | V                |
| Entrepôt  | V                |
| Bureau  | V                |
| Centre de congrès et d'exposition   | V                |

## ARTICLE UI-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE UI-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UI-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

##### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Dans le sous-secteur UI, les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de 15 mètres de hauteur\* au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

## ARTICLE UI-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment et de la tôle ondulée.

### TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les toitures à pente sont la règle.

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

### OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques et les parpaings apparents sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures\* devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE UI-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Être constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE UI-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Il s'agit d'une zone urbaine affectée à l'accueil des équipements et des activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique ou touristique et de loisirs.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UL-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|  | UL          |
|--|-------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>   |             |
| Exploitation agricole  | <b>X</b>    |
| Exploitation forestière  | <b>X</b>    |
| <b>HABITATION</b>  |             |
| Logement   | <b>V(1)</b> |
| Hébergement  | <b>X</b>    |
| <i>V(1) sont autorisés seulement les logements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, le logement devra être intégré dans le volume du bâtiment* d'activités, des exceptions pourront être accordées pour des raisons de sécurité.</i> |             |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>   |             |
| Artisanat et commerce de détail  | <b>V(1)</b> |
| Restauration   | <b>V(1)</b> |
| Commerce de gros   | <b>X</b>    |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | <b>V(1)</b> |



|  |   |
|--|---|
| Hébergement hôtelier et touristique  | V |
| Cinéma   | X |
| <i>V(1) sous réserve d'être lié aux constructions* autorisées dans la zone</i>     |   |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |   |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | V |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | V |
| Salles d'art et de spectacles  | V |
| Équipements sportifs   | V |
| Autres équipements recevant du public  | V |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>                       |   |
| Industrie  | X |
| Entrepôt   | X |
| Bureau   | X |
| Centre de congrès et d'exposition  | V |

## ARTICLE UL-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE UL-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE UL-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

##### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

La hauteur\* maximale des constructions\* n'est pas réglementée sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative.

## ARTICLE UL-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

### FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales

Pour les constructions relevant du bâti traditionnel, le recours à des teintes de couleur traditionnelles de la Vallée du Cher doit être privilégié pour le traitement des façades\* (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment et de la tôle ondulée.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales.

Les toitures à pente sont la règle.

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

## CLÔTURES\*

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques et les parpaings apparents sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

Lorsqu'une clôture\* est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur\* maximale de 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques\* et 2 mètres en limites séparatives\*. Lorsqu'elle est constituée d'un muret surélevé d'un autre dispositif (grillage, claires-voies, haies...), le muret doit respecter une hauteur\* maximale de 1 mètre. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures\* devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE UL-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

## SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE UI-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

*Rappel de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions\* à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions\* y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions\* à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».*

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs d'extension\* à vocation mixte destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit respecter les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Pour rappel, dans l'ensemble de la zone, les usages et affectations des sols autorisés dans le cadre de la présente section doivent impérativement respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être susceptibles de générer des risques, pollutions ou nuisances pour les personnes, leur biens et pour l'environnement,
- Être compatibles avec le caractère de la zone et les réseaux équipements publics existants ou en cours de réalisation,
- Être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle dédiée au secteur concerné,
- Être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

#### ARTICLE 1AU-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|  | 1AU      |
|--|----------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b> |          |
| Exploitation agricole                      | <b>X</b> |
| Exploitation forestière                    | <b>X</b> |
| <b>HABITATION</b>                          |          |
| Logement                                   | <b>V</b> |
| Hébergement                                | <b>V</b> |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>     |          |

|   |                  |
|---|------------------|
| Artisanat et commerce de détail   | V <sup>(1)</sup> |
| Restauration  | V <sup>(1)</sup> |
| Commerce de gros  | X                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle   | V <sup>(1)</sup> |
| Hébergement hôtelier et touristique   | V <sup>(1)</sup> |
| Cinéma  | V                |
| <i>V(1) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i> |                  |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>  |                  |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés  | V <sup>(1)</sup> |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés   | V <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale   | V <sup>(1)</sup> |
| Salles d'art et de spectacles   | V <sup>(1)</sup> |
| Équipements sportifs  | V <sup>(1)</sup> |
| Autres équipements recevant du public   | V <sup>(1)</sup> |
| <i>V(1) sous réserve d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas augmenter les risques, pollutions et nuisances pour le voisinage.</i>  |                  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>  |                  |
| Industrie   | X                |
| Entrepôt  | X                |
| Bureau  | V                |
| Centre de congrès et d'exposition   | V                |

## ARTICLE 1AU-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.



## ARTICLE 1AU-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE 1AU-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter un **principe d'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres**. La façade\* ou le pignon des constructions\* principales doivent être implantées soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques\* soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnancement existant afin de contribuer à une harmonie d'ensemble le long de la voie ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ Une marge de recul pourra être imposée :
  - Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
  - Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
  - dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

Pour les constructions\* annexes\* à la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

#### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions\* principales peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les annexes\* peuvent être implantées en limite séparative\* ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Une implantation différente pourra être admise ou imposée dans les cas suivants :

- ◆ Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou, sur le même terrain, des constructions\* édifiées selon un principe d'implantation différent, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la continuité de l'ordonnement existant ;
- ◆ Dans le cas de l'extension\*, de la rénovation\* ou de la réhabilitation\* d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle précitée, une implantation en continuité du bâti préexistant est permise ;
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont l'implantation différerait de la règle précitée, une implantation identique à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, une implantation alternative à la règle de principe est permise ;
- ◆ En cas d'impossibilité technique liée à la géométrie de la parcelle (dans le cas de constructions\* en cœur d'îlot, sur une parcelle en drapeau\*, etc.), une implantation alternative à la règle de principe est permise.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter la règle graphique\* définie comme suit :



#### Principes de hauteur des constructions principales

- RDC+1+ combles
- RDC+2+ combles

**Le principe de hauteur\* RDC+1+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

**Le principe de hauteur\* RDC+2+ combles\*** : Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes doivent respecter une hauteur\* maximale de trois niveaux\* (rez-de-chaussée et deux étages) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le respect de la hauteur de la construction principale existante. Cette règle ne s'applique pas à la construction d'annexes\* aux exploitations d'agricoles existantes dans la zone.

## ARTICLE 1AU-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles relatives à la qualité architecturale, environnement et paysagère des constructions\* définies au présent article ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation environnante ;
- Prise en compte de l'effet du ruissellement des eaux pluviales,
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment, de la tôle ondulée, du bac, acier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les toitures à pente sont la règle. Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les extensions\* des constructions\* existantes. Les annexes\* pourront déroger à cette règle des toitures à double-pans.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment et le cuivre. Par exception, les toitures présentant l'aspect de la tôle ondulée ou du bac acier pourront être autorisées pour la construction, la réhabilitation\* ou l'extension\* d'exploitations agricoles.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de préférence de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire. Les toitures d'aspect ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire (cf définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher page 19-20)

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

En matière de formes de toitures sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction. Doivent être privilégiées les ouvertures en façade\* sud afin de maximiser les apports solaires.

Les ouvertures en façades\* sur rue visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges\*. Ce principe ne s'applique pas aux portes de garages, portes charretières et vitrines commerciales.

Les lucarnes trapèzes\* et les chapeaux de gendarmes\* sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas en cas de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* ou extension\* d'une construction existante en comprenant déjà. Les lanterneaux\* ne sont autorisés que pour la réalisation d'ouvertures sur les toitures terrasses\*.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction existante disposant déjà de coffres de volets roulants extérieurs.

### TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

### DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

### CLÔTURES\*

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques et les parpaings apparents sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

Lorsqu'une clôture\* est réalisée, elle ne doit pas dépasser la hauteur\* maximale de 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques\* et 2 mètres en limites séparatives\*. Lorsqu'elle est constituée d'un muret surélevé d'un autre dispositif (grillage, claires-voies, haies...), le muret doit respecter une hauteur\* maximale de 1 mètre. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE 1AU-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 30% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Pour tout nouvel ensemble d'habitation d'une superficie supérieure à 1 hectare, un minimum de 10% de sa superficie en espaces libres\* communs (espaces piétons, espace vert, piste cyclable) devra être aménagé.

#### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AU-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

### SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUI

La zone 1AUI correspond aux secteurs d'extension\* à vocation économique destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit respecter les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Pour rappel, dans l'ensemble de la zone, les usages et affectations des sols autorisés dans le cadre de la présente section doivent impérativement respecter les conditions suivantes :

- Ne pas être susceptibles de générer des risques, pollutions ou nuisances pour les personnes, leur biens et pour l'environnement,
- Etre compatibles avec le caractère de la zone et les réseaux équipements publics existants ou en cours de réalisation,
- Etre compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle dédiée au secteur concerné,
- Etre compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

#### ARTICLE 1AUI-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions



|  | 1AUI             |
|--|------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>   |                  |
| Exploitation agricole  | X                |
| Exploitation forestière  | X                |
| <b>HABITATION</b>  |                  |
| Logement   | V <sup>(1)</sup> |
| Hébergement  | X                |
| <i>V(1) sont autorisés seulement les logements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, le logement devra être intégré dans le volume du bâtiment* d'activités, des exceptions pourront être accordées pour des raisons de sécurité.</i> |                  |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>   |                  |
| Artisanat et commerce de détail  | V                |
| Restauration   | V                |
| Commerce de gros   | V                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  | V                |
| Hébergement hôtelier et touristique  | V                |
| Cinéma   | V                |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |                  |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | V <sup>(1)</sup> |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | V <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | V <sup>(1)</sup> |
| Salles d'art et de spectacles  | V <sup>(1)</sup> |
| Équipements sportifs   | V <sup>(1)</sup> |
| Autres équipements recevant du public  | V <sup>(1)</sup> |
| <i>V(1) sous réserve d'être compatibles avec les constructions*, installations et activités autorisées dans la zone.</i>   |                  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>   |                  |
| Industrie  | V                |
| Entrepôt   | V                |
| Bureau   | V                |
| Centre de congrès et d'exposition  | V                |

## ARTICLE 1AUI-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;

- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

### ARTICLE 1AUI-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE 1AUI-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

#### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

#### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Non réglementé.

### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

Dans le sous-secteur UI, les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes devront respecter une hauteur\* maximale de 15 mètres de hauteur\* au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

## ARTICLE 1AUI-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment et de la tôle ondulée.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>. Dans le cas d'extensions\* ou de réhabilitations\* de constructions\* existantes, le traitement des toitures (matériaux, formes et teintes notamment) pourra reprendre les caractéristiques de la construction préexistante.

Les toitures à pente sont la règle.

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

## CLÔTURES\*

L'édification de clôtures\* n'est pas obligatoire. Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi de matériaux d'aspect toiles et films plastiques et les parpaings apparents sont interdits. Le recours à des clôtures\* présentant l'aspect de panneaux de bois n'est autorisé qu'en limite séparative\*. Une harmonie générale est imposée entre le portail\*, la pile et la clôture\*.

. La clôture\* doit présenter une simplicité d'aspect et respecter une harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Dans le cadre du prolongement de clôtures\* existantes, la hauteur\* maximale de la clôture\* nouvelle pourra atteindre la hauteur\* de la clôture\* préexistante.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE 1AUI-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Être constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE 1AUI-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux zones d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs :

- est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE 2AU-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|   | 2AU      |
|---|----------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>                    |          |
| Exploitation agricole   | <b>X</b> |
| Exploitation forestière                                       | <b>X</b> |
| <b>HABITATION</b>   |          |
| Logement  | <b>X</b> |
| Hébergement   | <b>X</b> |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>                        |          |
| Artisanat et commerce de détail                               | <b>X</b> |
| Restauration  | <b>X</b> |
| Commerce de gros  | <b>X</b> |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | <b>X</b> |
| Hébergement hôtelier et touristique                           | <b>X</b> |
| Cinéma  | <b>X</b> |

| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   |                  |
|---|------------------|
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés  | X                |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés   | V <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale   | X                |
| Salles d'art et de spectacles   | X                |
| Équipements sportifs  | X                |
| Autres équipements recevant du public   | X                |
| <i>V(1) sous réserve d'être liés ou nécessaires, soit à la réalisation, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou rendus nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone AU contigüe (ex : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales...)</i> |                  |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE   |                  |
| Industrie   | X                |
| Entrepôt  | X                |
| Bureau  | X                |
| Centre de congrès et d'exposition   | X                |

## ARTICLE 2AU-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

Sont autorisés les usages et activités suivants :

- La création ou l'extension\* des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif,
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions\*,
- L'aménagement de liaisons douces,
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE 2AU-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUI

La zone 2AUI correspond aux zones d'urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs :

- est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE 2AUI-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|  | 2AUI                   |
|--|------------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>   |                        |
| Exploitation agricole  | <b>X</b>               |
| Exploitation forestière  | <b>X</b>               |
| <b>HABITATION</b>  |                        |
| Logement   | <b>X</b>               |
| Hébergement  | <b>X</b>               |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>   |                        |
| Artisanat et commerce de détail  | <b>X</b>               |
| Restauration   | <b>X</b>               |
| Commerce de gros   | <b>X</b>               |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | <b>X</b>               |
| Hébergement hôtelier et touristique  | <b>X</b>               |
| Cinéma   | <b>X</b>               |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |                        |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | <b>X</b>               |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | <b>V<sup>(1)</sup></b> |

|   |   |
|---|---|
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale   | X |
| Salles d'art et de spectacles   | X |
| Équipements sportifs  | X |
| Autres équipements recevant du public   | X |
| <i>V(1) sous réserve d'être liés ou nécessaires, soit à la réalisation, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou rendus nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone AU contigüe (ex : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales...)</i> |   |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>  |   |
| Industrie   | X |
| Entrepôt  | X |
| Bureau  | X |
| Centre de congrès et d'exposition   | X |

## ARTICLE 2AUI-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et activités suivants :

- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

Sont autorisés les usages et activités suivants :

- La création ou l'extension\* des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif,
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions\*,
- L'aménagement de liaisons douces,
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des constructions\* autorisées dans la zone.

## ARTICLE 2AUI-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

*Rappel de l'article R151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A correspond au secteur de vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend cinq sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Ah** correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte agricole constitués par une taille et une densité significatives de constructions\*. Il recouvre les hameaux suivants :
  - **Angé** : Hameau La Buottière,
  - **Angé** : Hameau Serelles,
  - **Couffy** : Hameau Villequemoy,
  - **Saint-Romain-sur-Cher** : Hameau Route de Méhers,
  - **Saint-Romain-sur-Cher** : Hameau Morlu,
  - **Saint-Romain-sur-Cher** : Le Gros Caillou.
  
- **Le sous-secteur Ai** correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques existantes en contexte agricole.
  - **Angé** : Activité de montgolfière,
  - **Saint-Romain-sur-Cher** : Axéréal (Coopérative agricole et agroalimentaire),
  - **Selles-sur-Cher** : Garage moto,
  - **Seigy** : Création d'une salle d'exposition et extension de l'espace de vente de l'ancienne Distillerie,
  
- **Le sous-secteur Ai\*** correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques en projet en contexte agricole.
  - **Angé** : Projet de Methylcentre,
  - **Saint-Romain-sur-Cher** : Projet d'implantation d'activités économiques non compatibles avec l'habitat,
  - **Selles-sur-Cher** : Ancienne entreprise Sobeca TP,
  
- **Le sous-secteur At** correspond aux STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques existants (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes) en contexte agricole. Il recouvre notamment les secteurs à vocation touristique suivants :
  - **Couffy** : La Ferme de Couffy,
  - **Seigy** : Hébergements hôteliers et touristiques du ZooParc de Beauval.
  
- **Le sous-secteur At\*** correspond aux STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes) en projet en lien avec la valorisation de l'activité agricole. Il recouvre notamment les secteurs à vocation touristique suivants :
  - **Châteauvieux** : Projet d'oenotourisme La Chapinière
  - **Saint-Aignan-sur-Cher** : Projet de ferme pédagogique permettant l'accueil de personnes en situation de handicap,
  - **Seigy** : Projet d'oenotourisme La Touche,
  - **Seigy** : Projet d'oenotourisme Le Grand Chardon,
  - **Seigy** : Projet d'oenotourisme Bel Air,
  - **Seigy** : Projet d'oenotourisme Les Griffonnières.

- **Le sous-secteur Ap** correspond aux STECAL recouvrant les pensions pour animaux existantes ou en projet en contexte agricole. Il recouvre notamment les secteurs à vocation touristique suivants :
  - **Saint-Aignan-sur-Cher** : Garderie et toilettage pour animaux Cabo'Ch'Art.
- **Le sous-secteur Az** correspond au STECAL à vocation de tourisme et loisirs recouvrant l'emprise de du ZooParc de Beauval.
- **Le sous-secteur Azh** correspond au STECAL à vocation d'hébergement correspondant aux hébergements saisonniers associés au Zooparc de Beauval.
- **Le sous-secteur Azc** correspond au STECAL à vocation de tourisme et loisirs correspondant au secteur de projet du Centre de congrès et d'exposition du ZooParc de Beauval.
- **Le sous-secteur Av** correspond aux STECAL recouvrant les aires d'accueil, aires de grand passage et terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage et situés en contexte agricole.
  - **Saint-Aignan** : Aire d'accueil de Saint-Aignan-sur-Cher, lieu-dit Les Gâches,
  - **Selles-sur-Cher** : Terrains familiaux locatifs en projet.

## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE A-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|  | A                | Ah               | Ai               | Ai*              | At               | At*              | Ap               | Az | Azh              | Azc | Av |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----|------------------|-----|----|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |    |                  |     |    |
| Exploitation agricole  | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(2)</sup> | V <sup>(2)</sup> | X                | V <sup>(2)</sup> | V <sup>(2)</sup> | X                | X  | X                | X   | X  |
| Exploitation forestière  | X                | X                | X                | X                | X                | X                | X                | X  | X                | X   | X  |
| <p>V<sup>(1)</sup> sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.</p> <p>V<sup>(2)</sup> sont autorisés les extensions* et mises aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone.</p>   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |    |                  |     |    |
| <b>HABITATION</b>  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |    |                  |     |    |
| Logement   | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(2)</sup> | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(3)</sup> | X  | V <sup>(4)</sup> | X   | X  |
| Hébergement  | X                | V <sup>(3)</sup> | X                | X                | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(3)</sup> | X                | X  | V <sup>(4)</sup> | X   | X  |
| <p>V<sup>(1)</sup> sont autorisés sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Les constructions* à destination de logements à condition d'être strictement liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée à justifier)</li> <li>◆ Les extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.</li> <li>◆ Les annexes* aux constructions* principales à destination d'habitat même lorsqu'elles ne sont pas situées dans la même zone sous réserve :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- de faire partie de la même unité foncière* que la construction principale,</li> <li>- de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites,</li> <li>- dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol* et à condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale,</li> </ul> </li> </ul> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |    |                  |     |    |

- ◆ Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres autour de l'habitation et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- ◆ Le changement de destination de bâtiments\* existants vers l'habitation sous réserve d'être identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

V<sup>(2)</sup> sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- ◆ les constructions\* nouvelles à destination d'habitation sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol\* équivalente à 50% de l'unité foncière\* ;
- ◆ les extensions\* mesurées des constructions\* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol\* du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.
- ◆ Les annexes\* aux constructions\* principales à destination d'habitat dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*
- ◆ Le changement de destination de bâtiments\* existants vers l'habitation.
- ◆ La réhabilitation\*, sans changement de destination, des constructions\* existantes.

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

V<sup>(3)</sup> sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites les logements de fonction et hébergements saisonniers liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, les logements et hébergements ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> et devront être implantés dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale.

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

V<sup>(4)</sup> sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- ◆ L'augmentation de 50% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.
- ◆ Les constructions\* nouvelles et extensions mesurées des constructions existantes à destination de logements de fonction et hébergement saisonnier liés et nécessaires à la sécurité, au gardiennage et au fonctionnement du ZooParc de Beauval sous réserve de se limiter à une augmentation de 50% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.
- ◆ Le changement de destination de bâtiments\* existants vers la destination de logement ou d'hébergement saisonnier,
- ◆ La réhabilitation\*, sans changement de destination, des constructions\* existantes.

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

|   | A                | Ah               | Ai               | Ai*              | At               | At*              | Ap               | Az               | Azh | Azc | Av |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----|-----|----|
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |     |     |    |
| Artisanat et commerce de détail                               | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(4)</sup> | V <sup>(5)</sup> | V <sup>(6)</sup> | V <sup>(7)</sup> | X                | V <sup>(9)</sup> | X   | X   | X  |
| Restauration  | X                | V <sup>(3)</sup> | X                | X                | V <sup>(6)</sup> | V <sup>(7)</sup> | X                | V <sup>(9)</sup> | X   | X   | X  |
| Commerce de gros  | X                | X                | V <sup>(4)</sup> | V <sup>(5)</sup> | X                | X                | X                | X                | X   | X   | X  |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X                | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(4)</sup> | V <sup>(5)</sup> | V <sup>(6)</sup> | V <sup>(7)</sup> | V <sup>(8)</sup> | V <sup>(9)</sup> | X   | X   | X  |
| Hébergement hôtelier et touristique                           | V <sup>(2)</sup> | V <sup>(3)</sup> | X                | X                | V <sup>(6)</sup> | V <sup>(7)</sup> | X                | X                | X   | X   | X  |
| Cinéma  | X                | X                | X                | X                | X                | X                | X                | X                | X   | X   | X  |

V<sup>(1)</sup> sont autorisées les constructions\* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

V<sup>(2)</sup> est autorisé le changement de destination des constructions\* vers l'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,
- qu'elles soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

V<sup>(3)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas générer les risques, pollutions et nuisances :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- le changement de destination vers l'habitation et vers l'hébergement hôtelier et touristique,
- les extensions\* de constructions\* existantes sous réserve d'être inférieure à 50% de l'emprise au sol\* du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent PLUi et dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.
- les constructions\* nouvelles à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* équivalente à 50% de l'unité foncière\*



V<sup>(4)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l'activité viticole :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'augmentation de 50% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.

V<sup>(5)</sup> sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l'activité viticole, et à condition de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 20% de la surface du STECAL.

V<sup>(6)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- L'augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve d'être strictement liée aux activités touristiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.
- les changements de destination des bâtiments existants vers l'hébergement touristique, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou la restauration à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

Sont également autorisées les constructions\* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

V<sup>(7)</sup> sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- les constructions nouvelles sous réserve d'être strictement liés aux activités touristiques existantes dans la zone et de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 20% de la surface du STECAL.
- les changements de destination des bâtiments existants vers l'hébergement touristique, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou la restauration à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

Sont également autorisées les constructions\* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

V<sup>(8)</sup> sont autorisées les activités de services destinées au gardiennage et au toilettage d'animaux sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 10% de la surface du STECAL.

V<sup>(9)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et à condition :

- d'être strictement liés à l'activité du ZooParc de Beauval ;
- de se limiter à une augmentation de 50% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension de bâtiments existants ou par la création de nouveaux bâtiments ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.

|   | A                | Ah               | Ai | Ai* | At | At* | Ap | Az | Azh | Azc              | Av |
|---|------------------|------------------|----|-----|----|-----|----|----|-----|------------------|----|
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>  |                  |                  |    |     |    |     |    |    |     |                  |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés  | X                | X                | X  | X   | X  | X   | X  | X  | X   | X                | X  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés   | V                | V                | V  | V   | V  | V   | V  | V  | V   | V                | V  |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale   | X                | X                | X  | X   | X  | X   | X  | X  | X   | X                | X  |
| Salles d'art et de spectacles   | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> | X  | X   | X  | X   | X  | X  | X   | V <sup>(2)</sup> | X  |
| Équipements sportifs  | X                | X                | X  | X   | X  | X   | X  | X  | X   | X                | X  |
| Autres équipements recevant du public   | X                | X                | X  | X   | X  | X   | X  | X  | X   | X                | X  |
| <p><b>V(1)</b> est autorisé le changement de destination des constructions* vers la destination « salles d'art et de spectacle », sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,</li> <li>- qu'elles soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,</li> <li>- et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).</li> </ul> <p><b>V(2)</b> sont autorisées les constructions à destination de salles d'art et de spectacles sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,</li> <li>- d'être strictement liées au fonctionnement du ZooParc de Beauval,</li> <li>- de respecter une limite d'emprise au sol des constructions correspondant à 10% de la surface du STECAL.</li> </ul> |                  |                  |    |     |    |     |    |    |     |                  |    |

| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE  |   |   |                  |                  |   |   |   |                  |  |                  |   |
|--|---|---|------------------|------------------|---|---|---|------------------|--|------------------|---|
| Industrie  | X | X | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(2)</sup> | X | X | X | X                |  |                  | X |
| Entrepôt   | X | X | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(2)</sup> | X | X | X | V <sup>(1)</sup> |  |                  | X |
| Bureau   | X | X | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(2)</sup> | X | X | X | V <sup>(1)</sup> |  |                  | X |
| Centre de congrès et d'exposition  | X | X | X                | X                | X | X | X | X                |  | V <sup>(3)</sup> | X |
| <p>V<sup>(1)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l'activité viticole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,</li> <li>- l'augmentation de 50% de l'emprise au sol* des bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLUi à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.</li> </ul> <p>V<sup>(2)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, dont de provoquer des risques, pollutions ou nuisances incompatibles avec l'activité viticole, et à condition de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 20% de la surface du STECAL.</p> <p>V<sup>(3)</sup> sont autorisées les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,</li> <li>- d'être directement lié au fonctionnement du ZooParc de Beauval,</li> <li>- et à condition et de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 20% de la surface du STECAL..</li> </ul> |   |   |                  |                  |   |   |   |                  |  |                  |   |

## ARTICLE A-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

**Dans toute la zone agricole, sont interdits** tous les usages et activités non expressément autorisés dans le présent article. Sont notamment interdits les usages et activités suivants :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- La création d'aires de stationnement ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

**Dans toute la zone agricole, sont autorisés** par exception les dispositifs de production d'énergies renouvelables : éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc... sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites.

Sont également autorisés par exception l'implantation de terrains de camping (exemples : camping à la ferme et aires naturelles de camping) sous réserve d'être strictement liés à l'activité d'une exploitation agricole et de constituer une activité accessoire à l'activité de l'exploitation.

Enfin, sont autorisés les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles.

**Dans les sous-secteurs Ai et Ai\***, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

**Dans les sous-secteurs At et At\***, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires aux activités de loisirs en plein air et notamment les aménagements légers ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- Les annexes\* liées aux activités existantes dans la zone limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> sous réserve d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale,

- Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres autour de l'habitation et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

**Dans le sous-secteur Av**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil, aires de grand passage et terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage ainsi que les équipements collectifs qui s'y rattachent ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes ;
- La création d'aires de stationnement.

**Dans le sous-secteur Ap**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les annexes\* liées aux activités existantes dans la zone limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup>
- Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

**Dans le sous-secteur Az**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites, à l'accueil du public et à l'animation du site ;
- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires à l'abri et au soin des animaux ;
- Les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public du zoo parc de Beauval (réalisation de voies de circulation, espaces de promenade, de détente et de convivialité destinés aux visiteurs, aires de loisirs en plein air et lieux d'animation, guichets d'accueil...);
- Les installations nécessaires à la gestion de l'ouverture du site au public répondant aux objectifs de minimisation de des incidences sur l'environnement (notamment les locaux techniques et sanitaires),
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone.
- La création d'aires de stationnement liées au fonctionnement du ZooParc de Beauval.

**Dans les sous-secteurs Azh et Azc**, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations nécessaires à la gestion de l'ouverture du site au public répondant aux objectifs de minimisation de des incidences sur l'environnement (notamment les locaux techniques et sanitaires),
- La création d'aires de stationnement liées au fonctionnement du ZooParc de Beauval.

## ARTICLE A-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE A-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

#### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

#### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Dans le cas de sous-secteurs correspondant à des STECAL recouvrant des parcelles déjà bâties (projet d'extension et/ou construction d'annexe), le coefficient d'emprise au sol est calculé en pourcentage de la superficie du STECAL concerné ou en pourcentage de l'emprise au sol des constructions existantes dans le STECAL concerné.

- Dans le sous-secteur Ah, l'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière. Les extensions des constructions existantes (sauf exploitations agricoles) sont limitées à 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup>.
- Dans les sous-secteurs Ai, Az et Azh, l'emprise au sol\* est limitée à une augmentation de 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être

réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.

- **Dans le sous-secteur Ai\***, l'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à 20% de la surface du STECAL concerné.
- **Dans le sous-secteur At**, l'emprise au sol\* est limitée à une augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.
- **Dans le sous-secteur At\***, l'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à 20% de la surface du STECAL concerné.
- **Dans le sous-secteur Av**, l'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à 5% de la surface du STECAL concerné.
- **Dans les sous-secteurs Ap**, l'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à 30% de la surface du STECAL concerné.
- **Dans les sous-secteurs Azc**, l'emprise au sol\* des constructions\* est limitée à 10% de la surface du STECAL concerné.
- **Dans le reste de la zone agricole**, l'emprise au sol\* des constructions\* n'est pas réglementée. Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sont limitées à 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup>.

**Dans le cas de sous-secteurs correspondant à des STECAL en projet (STECAL \*),** l'emprise au sol est limitée de manière absolue pour chaque STECAL.

| <i>Commune</i>        | <i>Nom de STECAL</i>                 | <i>Emprise au sol</i> |
|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| ANGE                  | STECAL Ai* - Le Préau                | 250 m <sup>2</sup>    |
| CHATEAUVIEUX          | STECAL At* - La Chapinière           | 100 m <sup>2</sup>    |
| SAINT AIGNAN          | STECAL At* - La Gabillonnerrie Haut  | 200 m <sup>2</sup>    |
| SAINT ROMAIN SUR CHER | STECAL Ai* - Les bois de la Paroisse | 250 m <sup>2</sup>    |
| SEIGY                 | STECAL At* - Le Grand Chardon        | 200 m <sup>2</sup>    |
| SEIGY                 | STECAL At* - La Touche (Bel air)     | 200 m <sup>2</sup>    |
| SEIGY                 | STECAL At* - La Touche               | 350 m <sup>2</sup>    |
| SEIGY                 | STECAL At* - Les Griffonnières       | 150 m <sup>2</sup>    |
| SELLES SUR CHER       | STECAL Ai* - Les Murs                | 250 m <sup>2</sup>    |

L'emprise au sol des annexes est réglementée d'après les dispositions de l'article A1

### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les bâtiments techniques agricoles (chais viticoles, etc) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

**Pour les constructions\* à destination d'habitation :**

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes à destination d'habitation devront respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagés ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le respect de la hauteur de la construction principale existante.



Pour les autres constructions\* en zone agricole :

Dans les sous-secteurs Ah, Ai, At, Az et Azh, la hauteur\* des constructions\* est limitée à une hauteur\* équivalente à celle du bâtiment\* principal.

La hauteur\* des annexes\* aux constructions\* principales est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans les sous-secteurs Ai\* et Azc, la hauteur\* des constructions\* est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur\* des annexes\* aux constructions\* principales est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur At\*, la hauteur\* des constructions\* et des annexes\* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Av, la hauteur\* des constructions\* et annexes\* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Ap, la hauteur\* des constructions\* et annexes\* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans tous les sous-secteurs, le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure ;
- ◆ Pour répondre à une nécessité technique liée à l'usage du bâtiment\*.

La hauteur\* maximale des annexes\* aux constructions\* principales n'est pas réglementée.

Dans le reste de la zone agricole, la hauteur\* maximale des constructions\* n'est pas réglementée sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative. Les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

## ARTICLE A-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;

- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrières seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

### **Pour les constructions\* à destination d'habitation :**

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment, de la tôle ondulée, du bac acier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

### **Pour les autres constructions\* :**

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment.

Le recours à des tonalités de couleur neutres doit être privilégié pour le traitement des façades\*. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

### **Pour les constructions\* à destination d'habitation :**

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment et le cuivre.

Les toitures à pente sont la règle. Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les extensions\* des constructions\* existantes. Les annexes\* pourront déroger à cette règle des toitures à double-pans.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de préférence de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire. Les toitures en ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire (cf définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher page 19/20 du règlement écrit).

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

En matière de formes de toitures sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

**Pour les autres constructions\* :** Non réglementé

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Vallée du Cher devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

## CLÔTURES\*

Les clôtures\* doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE A-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 40% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Dans le sous-secteur Az, toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Être constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE A-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

*Rappel de l'article R151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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. »*

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces naturels 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.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Nh** correspond aux STECAL à vocation d'habitat recouvrant les hameaux en contexte naturel constitués par une taille et une densité significatives de constructions\*.
  - **Chatillon-sur-Cher** : Hameau Fourchaud
  - **Chatillon-sur-Cher** : Hameau La Jalterie,
  - **Couffy** : Hameau Poulas,
  - **Seigy** : Hameau La Penauderie - Moulin de Roche.
  
- **Le sous-secteur NI** correspond aux STECAL à vocation d'équipements et de loisirs recouvrant les équipements sportifs, de loisirs et de détente existants en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs suivants :
  - **Chateaufieux** : Aire de loisirs de l'étang communal,
  - **Selles-sur-Cher** : Club de tir.
  
- **Le sous-secteur NI\*** correspond aux STECAL à vocation d'équipements et de loisirs recouvrant les équipements sportifs, de loisirs et de détente en projet en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs suivants :
  - **Thésée** : Projet de musée en lien avec les ruines Gallo-Romaines.
  
- **Le sous-secteur Nt** correspond aux STECAL à vocation d'équipements touristiques recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques existants (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes), les terrains de camping ou terrains résidentiels de loisirs existants en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs à vocation touristique suivants :
  - **Chateaufieux** : Hôtel « La Fontaine de la Chapinière »,
  - **Thésée** : Maison éclusière des Mazelles,
  - **Angé** : Camping « Escalade des Châteaux de la Loire »,
  - **Seigy** : Camping « Les Cochards »,
  - **Selles-sur-Cher** : Camping Les Châtaigniers,
  - **Saint-Romain-sur-Cher** : Camping.
  
- **Le sous-secteur Nt\*** correspond aux STECAL à vocation d'équipements touristiques recouvrant les projets d'hébergements hôteliers et écotouristiques de valorisation des espaces naturels (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes), les projets de campings ou d'espaces résidentiels en contexte naturel. Il recouvre notamment les secteurs à vocation de projet touristique suivants :
  - **Couffy** : Projet d'hébergements touristiques « Le Colombier »,
  - **Couffy** : Projet d'hébergements touristiques et d'écomusée « Le Moulin de Rouzeau »,
  - **Saint-Aignan-sur-Cher** : Projet « Les Lodges de Beauval »,
  - **Saint-Aignan-sur-Cher** : Projet d'hébergements légers de loisirs « Le Paradis »,
  - **Selles-sur-Cher** : Projet d'hébergements légers de loisirs « Château des Nouies » ~~(1 et 2)~~

- **Le sous-secteur Nm** correspond au STECAL à vocation d'équipements recouvrant les établissements d'enseignement pédagogique et/ou de santé existants en contexte naturel. Il recouvrant notamment les secteurs suivants :
  - **Mareuil-sur-Cher** : Institut médico-éducatif de Mareuil-sur-Cher,
  - **Saint-Aignan-sur-Cher** : Projet de crèche du ZooParc de Beauval.
  
- **Le sous-secteur Nenr** correspond au STECAL destiné à accueillir des projets d'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables situées en contexte naturel. Il recouvre notamment le secteur suivant :
  - **Châtillon-sur-Cher** : projet photovoltaïque (Les Terres Noires).
  
- **Le sous-secteur Nv** correspond aux STECAL recouvrant les aires d'accueil et aire de grand passage destinés aux gens du voyage en contexte naturel.
  - **Angé** : Aire d'accueil d'Angé,
  - **Noyers-sur-Cher** : Aire d'accueil de Noyers-sur-Cher, lieu-dit Le Haut des Prés Fondus,
  - **Selles-sur-Cher** : Aire d'accueil de Selles-sur-Cher, lieu-dit Les Sapins au-dessus du Parc,
  - **Selles-sur-Cher** : Terrains familiaux locatifs,
  - **Selles-sur-Cher** : Terrains familiaux locatifs.
  
- **Le sous-secteur Nzp** correspond aux aires de stationnement destinées à l'accueil des visiteurs du Zooparc de Beauval,



## SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### ARTICLE N-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V(x) : sous-destinations autorisées sous conditions

|  | N   | Nh               | NI | NI* | Nt               | Nt*              | Nm               | Nv | Nzp |
|--|---|------------------|----|-----|------------------|------------------|------------------|----|-----|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b> |   |                  |    |     |                  |                  |                  |    |     |
| Exploitation agricole                      | X   | V <sup>(1)</sup> | X  | X   | X                | X                | X                | X  | X   |
| Exploitation forestière                    | V   | X                | X  | X   | X                | X                | X                | X  | X   |
|  | V <sup>(1)</sup> sont autorisés les extensions* et mises aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone.  |                  |    |     |                  |                  |                  |    |     |
| <b>HABITATION</b>                          |   |                  |    |     |                  |                  |                  |    |     |
| Logement                                   | V <sup>(1)</sup>  | V <sup>(2)</sup> | X  | X   | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(3)</sup> | X                | X  | X   |
| Hébergement                                | X   | V <sup>(3)</sup> | X  | X   | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(3)</sup> | X  | X   |
|  | <p>V<sup>(1)</sup> sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Les extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.</li> <li>◆ Les annexes* aux constructions* principales à destination d'habitat dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol* et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.</li> <li>◆ Le changement de destination de bâtiments* existants vers l'habitation sous réserve d'être identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysager et des Sites (CDNPS).</li> </ul> <p>V<sup>(2)</sup> sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ les constructions* nouvelles à destination d'habitation sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol* équivalente à 50% de l'unité foncière* ;</li> </ul> |                  |    |     |                  |                  |                  |    |     |

- ◆ les extensions\* mesurées des constructions\* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol\* du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.
- ◆ Les annexes\* aux constructions\* principales à destination d'habitat même lorsqu'elles ne sont pas situées dans la même zone sous réserve :
  - de faire partie de la même unité foncière\* que la construction principale,
  - de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites,
  - dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et à condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres de la construction principale,
- ◆ Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres autour de l'habitation et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances.
- ◆ Le changement de destination de bâtiments\* existants vers l'habitation.
- ◆ La réhabilitation\*, sans changement de destination, des constructions\* existantes.

V<sup>(3)</sup> sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites les logements de fonction et hébergements saisonniers liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. Par principe, les logements et hébergements ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> et devront être implantés dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale.

Dans tous les cas, le respect de la règle de réciprocité en matière d'implantation des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage prévue par le règlement sanitaire départemental, sera exigé.

|   | N                | Nh               | Ni | Ni* | Nt               | Nt*              | Nm | Nv | Nzp |
|---|------------------|------------------|----|-----|------------------|------------------|----|----|-----|
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>                        |                  |                  |    |     |                  |                  |    |    |     |
| Artisanat et commerce de détail                               | X                | V <sup>(2)</sup> | X  | X   | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(4)</sup> | X  | X  | X   |
| Restauration  | X                | V <sup>(2)</sup> | X  | X   | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(4)</sup> | X  | X  | X   |
| Commerce de gros  | X                | X                | X  | X   | X                | X                | X  | X  | X   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X                | V <sup>(2)</sup> | X  | X   | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(4)</sup> | X  | X  | X   |
| Hébergement hôtelier et touristique                           | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(2)</sup> | X  | X   | V <sup>(3)</sup> | V <sup>(4)</sup> | X  | X  | X   |
| Cinéma  | X                | X                | X  | X   | X                | X                | X  | X  | X   |

V<sup>(1)</sup> est autorisé, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère des sites, Le changement de destination des constructions\* vers l'hébergement hôtelier et touristique, à condition :

- Que les constructions\* soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- D'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysagers et des Sites (CDNPS).
- De respecter la règle de réciprocité en matière d'implantation des bâtiments\* d'élevage par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers prévue par le

*règlement sanitaire départemental.*

V<sup>(2)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et d'être compatible avec l'habitat c'est-à-dire de ne pas générer les risques, pollutions et nuisances :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- le changement de destination vers l'habite et vers l'hébergement hôtelier et touristique,
- les extensions\* de constructions\* existantes sous réserve d'être inférieure à 50% de l'emprise au sol\* du bâtiment\* existant à la date d'approbation du présent PLUi et dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.
- les constructions\* nouvelles à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* équivalente à 50% de l'unité foncière\* pour les constructions\* nouvelles.

V<sup>(3)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des bâtiments\* existants à la date d'approbation du présent PLUi à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités touristiques dans la zone et de se limiter à une. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité,
- les changements de destination des bâtiments existants vers l'hébergement touristique, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou la restauration à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

V<sup>(4)</sup> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère des sites et à condition :

- d'être strictement liés à une activité touristique ou de loisirs ;
- de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 20% de la surface du STECAL.

|  | N                | Nh               | NI               | NI*              | Nt | Nt* | Nm               | Nv | Nzp |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|----|-----|------------------|----|-----|
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   |                  |                  |                  |                  |    |     |                  |    |     |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | X                | X                | X                | X                | X  | X   | X                | X  | X   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  | V                | V                | V                | V                | V  | V   | V                | V  | V   |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | X                | X                | X                | X                | X  | X   | V <sup>(4)</sup> | X  | X   |
| Salles d'art et de spectacles  | V <sup>(1)</sup> | V <sup>(1)</sup> | X                | V <sup>(3)</sup> | X  | X   | X                | X  | X   |
| Équipements sportifs   | V <sup>(5)</sup> | X                | V <sup>(2)</sup> | X                | X  | X   | X                | X  | X   |
| Autres équipements recevant du public  | V <sup>(5)</sup> | X                | X                | V <sup>(3)</sup> | X  | X   | X                | X  | X   |
| <p><b>V(1)</b> est autorisé le changement de destination des constructions* vers la destination « salles d'art et de spectacle », sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,</li> <li>- qu'elles soient identifiées au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,</li> <li>- et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).</li> </ul> <p><b>V(2)</b> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions, installations et ouvrages existants,</li> <li>- l'implantation d'équipements sportifs de plein air à condition de respecter une limite d'emprise au sol correspondant à 5% de la surface du STECAL concerné et que les aménagements prévus permettent un retour du site à l'état naturel.</li> </ul> <p><b>V(3)</b> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les salles d'art et de spectacles,</li> <li>- les autres équipements recevant du public non constitutifs d'urbanisation.</li> </ul> <p><b>V(4)</b> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,</li> <li>- l'augmentation de 30% de l'emprise au sol* des bâtiments* existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve d'être strictement liée aux activités existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.</li> </ul> <p><b>V(5)</b> sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :</p> |                  |                  |                  |                  |    |     |                  |    |     |

- |  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>les équipements sportifs de plein air,</i></li><li>- <i>les autres équipements recevant du public non constitutifs d'urbanisation.</i></li></ul> |
|--|---|

|                                   | AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Industrie                         | X   | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Entrepôt                          | X   | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Bureau                            | X   | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| Centre de congrès et d'exposition | X   | X | X | X | X | X | X | X | X | X |

## ARTICLE N-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

**Dans toute la zone naturelle**, sont interdits tous les usages et activités non autorisés expressément dans le présent article. Sont notamment interdits :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone ;
- Le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Les carrières et autres extractions de matériaux ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions\* autorisées dans la zone.

**Dans toute la zone naturelle**, sont autorisés les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites.

**Dans les sous-secteurs NI et NI\***, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les aménagements légers nécessaires aux activités sportives et de loisirs en plein air.
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone sous réserve de permettre un retour du site à l'état naturel.

**Dans les sous-secteurs Nt et Nt\***, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- L'implantation de terrains résidentiels de loisirs accueillant des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'implantation de terrains de camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf pour l'hivernage pour le particulier ;
- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires aux activités de loisirs en plein air et notamment les aménagements légers ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- Les annexes\* liées aux activités existantes dans la zone limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> sous réserve d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale ;
- Les annexes\* destinées aux abris pour animaux à condition de ne pas dépasser une emprise au sol\* de 50m<sup>2</sup>, d'être implantées dans un rayon de moins de 50 mètres autour de l'habitation et de prévoir une distance suffisante avec les habitations environnantes afin de ne pas générer des risques, pollutions ou nuisances ;
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

Dans le sous-secteur Nm, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- Les annexes\* liées aux activités existantes dans la zone limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> sous réserve d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale,
- La création d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités existantes dans la zone.

Dans le sous-secteur Nv, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Les constructions\*, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil, aires de grand passage et terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage ainsi que les équipements collectifs qui s'y rattachent ;
- Les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations installées dans la zone ;
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes ;
- La création d'aires de stationnement.

Dans le sous-secteur Nzp, sont autorisés, par exception et sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites, les usages et activités suivantes :

- Le stationnement de véhicules motorisés et de caravanes ;
- Les installations et aménagements légers nécessaires à la gestion du public répondant aux objectifs de minimisation de des incidences sur l'environnement (cheminements doux, locaux techniques et sanitaires, etc...) dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

### ARTICLE N-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.



## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE N-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, l'implantation des constructions\* devra être définie de manière à conserver au maximum le profil naturel du terrain.

#### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation des constructions\* est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques\*.

Une marge de recul pourra être imposée :

- Aux abords des routes départementales en application du règlement de voirie départemental.
- Aux abords des autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande circulation en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
- dans un objectif d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité ou encore de limitation des risques pour la sécurité routière.

#### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

L'implantation des constructions\* est libre sous réserve d'assurer une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions\* voisines.

#### 3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

#### EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

Dans le cas de sous-secteurs correspondant à des STECAL recouvrant des parcelles déjà bâties (projet d'extension et/ou construction d'annexe), le coefficient d'emprise au sol est calculé en pourcentage de la superficie du STECAL concerné ou en pourcentage de l'emprise au sol des constructions existantes dans le STECAL concerné.

- Dans le sous-secteur Nh, l'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière. Les extensions des constructions existantes (sauf exploitations agricoles) sont limitées à 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup>.
- Dans les sous-secteurs Ni et Nv, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à 5% de la surface du STECAL concerné.
- Dans les sous-secteurs Nt et Nm, l'emprise au sol\* est limitée à une augmentation de 30% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.
- Dans le reste de la zone naturelle, l'emprise au sol\* des constructions\* n'est pas réglementée. Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sont limitées à 50% de l'emprise au sol\* des constructions\* existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes est réglementée d'après les dispositions de l'article N1

Dans le cas de sous-secteurs correspondant à des STECAL en projet (STECAL \*), l'emprise au sol est limitée de manière absolue pour chaque STECAL.

| Commune               | Nom de STECAL                  | Emprise au sol   |
|-----------------------|--------------------------------|--|
| Couffy                | STECAL Nt* - Le Colombier      | 200 m <sup>2</sup>   |
| Couffy                | STECAL Nt* - Moulin de Rouzeau | 500 m <sup>2</sup>   |
| Saint-Aignan-sur-Cher | STECAL Nt* - Le Paradis        | 200 m <sup>2</sup>   |
| Saint-Aignan-sur-Cher | STECAL Nt* - Les Charbonniers  | Vocation hébergement touristique : 5 200 m <sup>2</sup><br>Vocation abri pour animaux : 5 000 m <sup>2</sup> |
| Selles-sur-Cher       | STECAL Nt* - Les Noues         | STECAL 1 : 100m <sup>2</sup> +<br>STECAL 2 : 100m <sup>2</sup>   |
| Thésée                | STECAL NI* - Les Mazelles      | 500 m <sup>2</sup>   |

#### HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\*

De manière générale, les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur\* maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur\* (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques d'ascenseurs, cheminées, cage d'escalier, etc.).

#### Pour les constructions\* à destination d'habitation :

Les constructions\* nouvelles ainsi que les extensions\* et réhabilitations\* de constructions\* existantes à destination d'habitation devront respecter une hauteur\* maximale de deux niveaux\* (rez-de-chaussée et un étage) auxquels peuvent s'ajouter, le cas échéant, des combles\* aménagées ou non. Dans le cas des constructions\* avec toiture terrasse\*, la hauteur\* maximale est de deux niveaux\* et est mesurée à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure.

La hauteur\* des annexes\* à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le respect de la hauteur de la construction principale existante.

Pour les autres constructions\* :

Dans les sous-secteurs Nh, Nt et Nm, la hauteur\* des constructions\* est limitée à une hauteur\* équivalente à celle du bâtiment\* principal.

La hauteur\* des annexes\* aux constructions\* principales est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans les sous-secteurs Ni, Ni\*, Nt\* et Nv, la hauteur\* des constructions\* est limitée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Nzp, la hauteur\* des constructions\* est limitée à 4 mètres.

Le dépassement de la hauteur\* maximale pourra être autorisé :

- ◆ Dans le cas de l'extension\*, la rénovation\* ou la réhabilitation\* d'une construction existante présentant une hauteur\* supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Dans le cas de la reconstruction\* d'une construction détruite dont la hauteur\* était supérieure à la hauteur\* maximale autorisée, une hauteur\* équivalente à celle du bâti préexistant est permise.
- ◆ Pour assurer une continuité avec la construction voisine si elle a une hauteur\* supérieure ;
- ◆ Pour répondre à une nécessité technique liée à l'usage du bâtiment\*.

La hauteur\* maximale des annexes\* aux constructions\* principales n'est pas réglementée.

Dans le reste de la zone naturelle, la hauteur\* maximale des constructions\* n'est pas réglementée sous réserve d'une intégration urbaine et paysagère qualitative. Les constructions\* doivent respecter le gabarit\* général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions\*.

## ARTICLE N-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions\* à destination d'habitation doivent respecter l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions\* environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

La recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique est autorisée. Les projets qui ne respectent pas les prescriptions définies au présent article pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable s'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables, projet s'inscrivant dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme).

Les matériaux de construction utilisés devront être choisis au regard des critères suivants :

- Qualité et pérennité dans le temps ;
- Respect de l'harmonie architecturale d'ensemble des constructions\* ;
- Insertion qualitative et discrète du projet à son environnement urbain et paysager.

Dans le cas des annexes\* et extensions\* de constructions\* existantes, les matériaux sélectionnés devront respecter un principe d'harmonie architecturale avec le bâti principal ou la construction préexistante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Est interdit le recours aux éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions\*, et reprenant les caractéristiques architecturales traditionnelles d'autres régions (tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteau, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### VOLUMÉTRIE

Les constructions\*, installations et aménagements nouveaux devront respecter les principes suivants en matière de volumétrie :

- Simplicité de volume ;
- Adaptation au relief du terrain et à la végétation ;
- Cohérence avec la volumétrie des constructions\* voisines ;
- Respect des éléments de paysage et de patrimoine significatifs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## FAÇADE\*

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

Les façades\* latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades\* principales et en harmonie avec elles.

### Pour les constructions\* à destination d'habitation :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment, de la tôle ondulée, du bac acier et du zinc.

Les façades\* devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit). Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

### Pour les autres constructions\* :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions\* avoisinantes. Sont interdites les façades\* présentant l'aspect du fibrociment.

Le recours à des tonalités de couleur neutres doit être privilégié pour le traitement des façades\*. L'utilisation de couleurs vives ou sombres est permise pour les devantures commerciales.

Le recours aux façades\* présentant l'aspect du bois est autorisé. Elles peuvent être peintes sous réserve de recourir à des tonalités de couleur neutres.

## TOITURE

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions\* nouvelles ainsi qu'aux annexes\* des constructions\* principales dont l'emprise au sol\* est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

### Pour les constructions\* à destination d'habitation :

Les toitures à pente sont la règle. Les toitures à double-pans devront présenter un angle de 35 à 45 degrés. Un angle inférieur pourra être autorisé sous réserve de respecter l'harmonie architecturale des constructions\* environnantes pour les extensions\* des constructions\* existantes. Les annexes\* pourront déroger à cette règle des toitures à double-pans.

Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect de la chaume, l'acier, la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment et le cuivre.

Les toitures d'aspect tuile devront être composées de préférence de tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge, de tuiles mécaniques de ton brun-rouge ou tout autre matériau d'aspect similaire. Les toitures en ardoise devront être composées d'ardoises de couleur bleu ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cf définition de l'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher page 19-20 du règlement écrit

En matière de formes de toitures sont interdites les toitures courbes ou elliptiques\*. Les toitures monopente\* ne sont autorisées que pour les extensions\* de constructions\* existantes ou les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative.

Les toitures terrasses\* sont autorisées sous réserve de ne pas recourir aux teintes de couleur blanches.

Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, le ré-emploi du matériau d'origine est toléré sous réserve de respecter le 1<sup>er</sup> alinéa des objectifs généraux.

### Pour les autres constructions\* : Non réglementé.

## OUVERTURES

De manière générale, les ouvertures doivent s'intégrer harmonieusement avec l'aspect général de la construction.

Les coffres de volets roulants\* ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. Une exception pourra être autorisée dans le cas de la restauration, rénovation\* ou réhabilitation\* d'une construction ne relevant pas du bâti traditionnel tel que caractérisé p 18 du présent règlement écrit, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative.

## TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation\*, rénovation\* (et notamment rénovation\* énergétique) et extensions\* de constructions\* existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions\* d'origine.

La conservation des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle\* de la Vallée du Cher devra être recherchée (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 16 à 18 du présent règlement écrit).

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie » (cf. intégration paysagère qualitative des panneaux photovoltaïques p 22 du présent règlement écrit).

## CLÔTURES\*

Les clôtures\* doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.

Les murs de clôtures\* existants en matériaux traditionnels doivent être conservés. Si nécessaire, une ouverture pourra être permise, par unité foncière\*, pour la création d'un accès en l'absence d'alternative possible. Les clôtures anciennes sous forme de murets surmontés d'une grille métallique, ainsi que leurs portails et portillons traditionnels doivent également être conservés. Des modifications ponctuelles pourront être réalisées, notamment afin d'adapter la largeur des ouvertures à celles des véhicules accédant à la parcelle.

Les clôtures\* constituées de talus et haies végétalisés devront recourir à des essences locales (cf. annexe n°1 : Liste des espèces indigènes recommandées). Le recours à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Au sein des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue (cf. pièce 4.1.2 du règlement graphique), les clôtures devront, en outre, respecter les règles définies à l'article 10 des dispositions générales portant sur les « éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue ».

## ARTICLE N-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

Dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, il convient de se reporter aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions\*.

## SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Dans le cadre de tout projet de constructions\*, installation et aménagement nouveau, une part correspondant à 40% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

**Dans le sous-secteur Nzp**, une part correspondant à 50% de l'unité foncière\* devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées\* et /ou végétalisées.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, l'implantation des constructions\*, installations et aménagements devront être étudiés de manière à assurer la conservation des boisements et plantations existants autant que possible.

Les espaces libres\* de constructions\* devront faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet. Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Dans les sous-secteurs Ni et Nzp, toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;
- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable\* ou semi-perméable\* favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

### ARTICLE N-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NSPR

Il s'agit d'une zone naturelle correspondant aux espaces naturels concernés par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable Saint-Aignan-sur-Cher/Noyers-sur-Cher en cours d'élaboration.

Pour rappel, les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions du règlement écrit de la zone explicitées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones explicitées dans le cadre des dispositions générales du présent règlement écrit ;
- Les orientations écrites et graphiques énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du présent PLUi.

### SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS\*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE NSPR-1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

**X** : sous-destinations interdites

**V** : sous-destinations autorisées

**V(x)** : sous-destinations autorisées sous conditions

|   | Nspr             |
|---|------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>  |                  |
| Exploitation agricole   | V <sup>(1)</sup> |
| Exploitation forestière   | X                |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisées la création de nouvelles activités agricoles et l'aménagement, l'extension* ou la construction de bâtiments* liés aux activités agricoles existantes. Sous réserve qu'ils soient sur la même emprise foncière et attenante du lieu d'activité existant ou du siège.</p>  |                  |
| <b>HABITATION</b>   |                  |
| Logement  | V <sup>(1)</sup> |
| Hébergement   | V <sup>(1)</sup> |
| <p><b>V(1)</b> sont autorisées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les reconstructions*, rénovations* et modernisations des constructions* à vocation d'habitat,</li> <li>- Les extensions* mesurées des constructions* à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum.</li> <li>- Les annexes* aux constructions* principales à destination d'habitat dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol* et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.</li> </ul> |                  |



| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE   |                  |
|---|------------------|
| Artisanat et commerce de détail   | X                |
| Restauration  | X                |
| Commerce de gros  | X                |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle   | X                |
| Hébergement hôtelier et touristique   | X                |
| Cinéma  | X                |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   |                  |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés  | X                |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés   | V <sup>(1)</sup> |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale   | X                |
| Salles d'art et de spectacles   | X                |
| Équipements sportifs  | X                |
| Autres équipements recevant du public   | X                |
| V <sup>(1)</sup> sous réserve d'être compatibles avec les constructions*, installations et activités existantes dans la zone. |                  |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE   |                  |
| Industrie   | X                |
| Entrepôt  | X                |
| Bureau  | X                |
| Centre de congrès et d'exposition   | X                |

## ARTICLE NSPR-2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS\* ET ACTIVITÉS

Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions\* et activités suivants :

- Les constructions\* et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage, à l'exclusion des dépôts ceux nécessaires à une activité et des points de collecte publique des déchets,
- L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, sauf dérogation et conformément à l'article R.111-33 du Code de l'urbanisme,
- Le stationnement des caravanes isolées est interdit,
- Les affouillements\* et exhaussements\* du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat.

Par exception, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels,
- Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité ou à l'entretien des espaces libres\* et des constructions\*,
- Les affouillements\* et les exhaussements\* du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions\* autorisés par le caractère de la zone.
- Les constructions\* légères liées aux activités nautiques et de loisirs.

## ARTICLE NSPR-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE NSPR-4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\*

##### 1 – Implantation des constructions\* par rapport aux emprises publiques\* et voies existantes, à modifier ou à créer

Cet article s'applique aux voies publiques\* et privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques\*.

##### Règle de principe :

Toute construction devra s'implanter à l'alignement des voies existantes ou l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, soit par l'implantation d'un pignon ou d'une façade\*. L'alignement peut être marqué par une clôture\* si cette disposition est existante et tant que le vide créé n'interrompt pas un front bâti homogène.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- Aux constructions\* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- À la reconstruction\* après sinistre de bâtiments\* existants,
- À l'aménagement et l'extension\* de constructions\* existantes,
- Aux opérations d'ensemble (ensemble de bâtiments\* réalisés par un même constructeur) ;
- Dans les jardins publics.

##### Locaux et ouvrages techniques de service :

Pour les locaux et ouvrages techniques, une implantation différente que celle définie ci-dessus peut être admise sous réserve de la prise en compte du contexte urbain.

Sont considérés comme locaux techniques et de service :

- Les abris pour les poubelles ;
- Les abris de jardins ;
- Les locaux de remisage des deux-roues et des poussettes ;
- Les installations de services ou liées au fonctionnement des bâtiments\*, telles que coffrets et armoires de distribution des sources d'énergie et de télécommunication, boîtes aux lettres.

##### 2 – Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

D'une manière générale, la nouvelle construction doit s'adosser aux volumes bâtis ou aux murs séparatifs existants en mitoyenneté, afin de privilégier la création d'espaces libres\* au cœur de la parcelle.

##### Règle de principe :

D'une manière générale, la nouvelle construction doit s'adosser aux volumes bâtis ou aux murs séparatifs existants en mitoyenneté, afin de privilégier la création d'espaces libres\* au cœur de la parcelle.

**Locaux et ouvrages techniques de service :**

Ils doivent être implantés en limites séparatives\* et adossés à des constructions\* ou à des murs quand ils existent. Ils peuvent également être adossés à des façades\* aveugles à rez-de-chaussée des bâtiments\* de la parcelle.

Sont considérés comme locaux techniques et de service :

- Les abris pour les poubelles ;
- Les abris de jardins ;
- Les locaux de remisage des deux-roues et des poussettes ;
- Les installations de services ou liées au fonctionnement des bâtiments\*, telles que coffrets et armoires de distribution des sources d'énergie et de télécommunication, boîtes aux lettres.

**Jardins et espaces publics :**

L'implantation des constructions\* et des locaux admis dans la zone doit s'intégrer à la composition du jardin, nonobstant les autres règles d'implantation.

**3 – Implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres**

L'implantation des nouveaux bâtiments\* et les extensions\*, respecteront les principes d'organisation qui structurent la parcelle, les parcelles voisines ou l'îlot. Les cours dépendantes des édifices existants conservés sont, par principe, maintenues ou restituées dans leur surface originelle.

Les cours sont constructibles :

- Si les indications portées au document graphique ne l'interdisent pas (espace protégé ou soumis à prescription particulière),
- Si la construction projetée ne porte pas atteinte à l'architecture des façades\* qui bordent la cour,
- S'il n'existe aucune autre possibilité d'aménagement des locaux existants.

**EMPRISE AU SOL\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\***

Non réglementé.

**HAUTEUR\* DES CONSTRUCTIONS\***

La hauteur\* des constructions\* est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

**Bâtiment\* à l'alignement :**

La hauteur\* maximale des constructions\* doit être similaire à plus ou moins 1 mètre à celle du bâtiment\* limitrophe le plus élevé et ne peut dépasser 10 mètres pour les constructions\* situées à l'alignement. En tout état de cause, l'opération devra rester en harmonie avec le nombre de niveaux\* des constructions\* avoisinantes.

**Bâtiment\* en retrait, en cœur d'îlot\* et sur cours :**

Le gabarit\* est fonction des bâtiments\* des parcelles voisines, la hauteur\* à l'égout ne peut dépasser 10 mètres.

**ARTICLE NSPR-5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****TRAVAUX DE RESTAURATION, RÉHABILITATION\*, RÉNOVATION\* ET EXTENSION\* DE CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES****2- Les toitures****◆ Forme du comble**

La conservation ou restitution des formes et pentes d'origine des toitures de la construction ou dues à des réalignements (pignons rabattus en croupe ou versants brisés) est imposée suivant les témoins en place. Les toitures sont débarrassées des apports qui les ont dénaturées ou dégradées. Le parti de restauration est fondé sur les différentes étapes de construction ou par analogie avec les immeubles de même famille. Des modifications, suite à des suppressions ou des surélévations ayant laissé des témoins en place, peuvent être imposées.

La restauration et la réparation des charpentes anciennes doivent être privilégiées par rapport à une réfection totale. On conservera un maximum des dispositions d'origine. Les rehaussements de comble pratiqués par réduction de la pente du toit (pan relevé) sont interdits.

Les pans relevés concernant des versants entiers de toit peuvent être maintenus. Il est recommandé de supprimer les pans relevés concernant des versants partiels et de les remplacer autant que possible par la pente d'origine. Ils peuvent être éventuellement accompagnés de lucarnes adaptées à l'appartenance typologique du bâti.

En cas de réfection d'une toiture, le gabarit\* de la toiture antérieure doit être conservé à moins d'indication contraire de l'architecte des bâtiments\* de France.

Sont autorisables, des surélévations de la toiture d'une construction non protégée afin d'assurer une continuité de couverture avec les constructions\* voisines.

**◆ Charpente**

Les éléments de la charpente présentant un intérêt architectural et qui n'ont pas subi de transformations majeures doivent être restaurés dans leur état d'origine.

**◆ Matériaux de couverture**

Les matériaux de couverture doivent être choisis en fonction de la typologie de la construction. Il est nécessaire de reprendre les techniques d'origine, en sauvegardant les détails particuliers lorsqu'ils existent. Ne sont admis, en règle générale que les matériaux suivants :

- **Couvertures d'aspect tuile plate** : les couvertures composées de tuiles en terre cuite seront restaurées de manière à conserver l'aspect des toitures en tuiles plates de pays traditionnelles présentant une teinte brun rouge vieilli nuancé et une densité de 65 unités au m<sup>2</sup> minimum.
- **Couvertures d'aspect ardoise naturelle** : les couvertures présentant l'aspect de l'ardoise naturelle ne doivent être employées que lorsque la pente du toit ne permet pas d'employer la tuile plate ou sur les immeubles qui ont visiblement été conçus dès l'origine ou lors d'un réalignement (pignon rabattu) pour recevoir ce matériau (bâtiments\* publics ou maisons bourgeoises des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles). Les couvertures doivent alors présenter l'aspect d'ardoises naturelles de petit format similaire aux ardoises anciennes, de 4 à 6 mm d'épaisseur. Elles ne doivent pas présenter l'aspect de toitures en ardoise de grand moule et posée en losange.
- **Couvertures d'aspect zinc ou tuile de terre cuite mécanique** : elles peuvent être acceptées à condition que ces matériaux aient été utilisés à l'origine de la construction de l'immeuble. Des couvertures d'aspect zinc naturel pré-patiné ou quartz peuvent être autorisées sur des portions non visibles depuis l'espace public ou les cours et jardins de qualité mais aussi pour des besaces et des ouvrages en raccordement. Les épis et toute ornementation de faîtage sont maintenus, restaurés ou restitués.

**◆ Récupération des eaux pluviales**

Les systèmes de recueillement des eaux pluviales propres à chaque type d'immeuble doivent être restaurés ou reconstitués en matériau d'aspect zinc ou cuivre (chéneaux, gouttières demi-rondes pendantes, havraises ou nantaises). Le chéneau ou la gouttière doivent être composés au mieux avec la façade\* de l'immeuble.

#### ◆ Les ouvertures en toiture

Les **lucarnes existantes** sont restaurées dans le style de la façade\* de l'immeuble : gabarits\*, style, modénature et matériaux. Elles peuvent être restituées aux emplacements où se trouvent des témoins (vestiges de charpente, photographie ou carte postale ancienne). Les jouées des lucarnes présenter des couvertes d'aspect tuile de terre cuite ou ardoise naturelle.

Concernant la **réalisation de nouvelles lucarnes**, l'éclairage des combles\* par des lucarnes est autorisé, dès lors que les formes et gabarits\* de ces nouvelles lucarnes correspondent à l'époque de construction de l'immeuble ou des immeubles de la même époque et de même taille, avec les qualités de composition, de proportions et de fini qui les intègrent à la façade\*. Dans tous les cas, le traitement de leur couverture et jouées est harmonisé avec les couvertures et les façades\*.

Les volets roulants extérieurs sur les lucarnes ne sont pas autorisés sauf s'ils ont été conçus à l'origine de la construction.

Afin d'améliorer l'habitabilité des combles\*, des **châssis de toit\*** peuvent être autorisés sous conditions. Des Châssis de toit\* s'apparentant aux anciens châssis « tabatières » sont préconisés. Les Châssis de toit\* doivent s'intégrer à la composition architecturale des éléments de la construction, être axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs et être encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie. Les vitrages ne doivent pas être réfléchissants.

Les volets roulants extérieurs sur châssis de toit\* ne sont pas autorisés.

Les Châssis de toit\* ne sont pas autorisés sur les brisis des toitures mansardées. Dans ce cas, l'éclairage des combles\* doit être réalisé par des lucarnes menuisées adaptées à la typologie du bâti. Les percements formant un décaissé dans le pan de la toiture ou la réunion de plusieurs lucarnes, sont interdits.

**Les souches de cheminées** doivent être conservées et restaurées dans les dispositions d'origine de la construction de l'immeuble. La suppression d'une souche de cheminée est interdite ; elle peut cependant être autorisée à titre exceptionnel en cas de problème technique, sous réserve que cette destruction n'altère pas le caractère de la construction. Dans certains cas, la suppression de souches postérieures à la construction de l'immeuble peut être imposée pour des raisons esthétiques.

## 2 – Les façades\* d'immeuble

La restauration des façades\* doit être réalisée de manière à assurer la pérennité ou la reconstitution des matériaux mis en œuvre lors de la construction de l'immeuble ou des campagnes de transformations ayant préservé sa valeur patrimoniale. Si la façade\* a été dénaturée par un ravalement sans relation avec sa typologie et son époque, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment\* et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

- ◆ **Les façades\* en pan de bois :** La restauration des façades\* en pans de bois destinés à rester apparents doit s'employer à conserver au maximum les bois anciens ou sculptés dans leur composition verticale et horizontale d'origine. La décoration sculptée ou moulurée doit être conservée et restaurée. La décoration sculptée ou moulurée doit être conservée et restaurée. Les réparations seront effectuées avec des épaisseurs suffisantes, en respectant les assemblages anciens et les essences d'origine. Les façades\* en pan de bois destinées à être dissimulées pour des raisons techniques doivent être enduites avec un enduit compatible d'aspect chaux naturelle.
- ◆ **Les façades\* en pierre de taille :** Les parements des façades\* de tuffeau et leurs soubassements en pierre calcaire doivent être laissés apparents. Les chaînes, encadrements de baies et modénatures, corniches et

bandeaux en pierre apparente, doivent être conservés et restaurés voire restitués à l'identique. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre de taille ou sur les joints.

- ◆ **Les façades\* en moellons et pierre de taille** : Les façades\* dont la structure maçonnée est constituée de moellons et de chaînages en pierre de taille, doivent recevoir un enduit adapté. L'enduit d'aspect chaux naturelle recouvre les moellons jusqu'au nu des pierres ou jusqu'au ressaut des pierres d'encadrement ou de chaînage. Seuls les murs de pignons ou de clôture\*, ou encore certains murs d'anciennes constructions\* annexes\* peuvent être enduits « à pierre vue » ou à « pierre devinée ».
- ◆ **Les façades\* en brique** : Les façades\* qui ont été conçues en brique ou en brique et pierre à brique polychrome ou avec, pour certaines, des incrustations de pierre meulière ou de céramique, doivent être entretenues et restaurées selon leur caractère d'origine. Pour leur remise en état, des matériaux d'aspect similaire, avec des dimensions et couleurs analogues doivent être utilisés. Les modénatures (bandeaux, corniches, encadrements de baies et portes, décors...) sont conservées ou restaurées selon leur profil d'origine.
- ◆ **Les façades\* enduites** : Les enduits respecteront par leur nature, leur composition, leur aspect (couleur, finition) la typologie architecturale des constructions\*. Le traitement de l'enduit varie selon les parties de la façade\* : soubassements et bases de murs, avec un enduit plus rustique, un enduit plus fin pour le reste de la façade\*. La peinture des enduits est interdite sauf si elle est conforme au style architectural d'origine de l'immeuble.

### 3 – Les baies, percements et menuiseries

Le traitement de la baie, de ses menuiseries et de son système d'occultation est à prendre en considération sur l'ensemble des façades\* avant et arrière de l'immeuble. Il s'agit de préserver, conserver et entretenir les éléments existants quand ils ont un intérêt patrimonial et d'effectuer une recherche sur les éléments adaptés aux dispositions du bâti et au type architectural de la construction.

#### ◆ Les percements

Les nouveaux percements sont autorisés s'il s'agit de rétablir les percements d'origine. De nouveaux percements ou élargissements peuvent exceptionnellement être autorisés s'ils s'insèrent harmonieusement dans la composition architecturale de la façade\*.

#### ◆ Les menuiseries

Les menuiseries font partie intégrante du caractère des façades\*, à ce titre, les rares menuiseries anciennes encore en place seront si possible restaurées. En règle générale, elles doivent être améliorées ou refaites en prévoyant des vitrages isolants. Leur dessin devra être adapté au caractère de l'immeuble : traverse basse des ouvrants à doucine, partition des vitrages, profil des petits bois. Les portes et portails\* anciens sont si possible conservés et restaurés.

#### ◆ L'occultation des baies

Sur les immeubles les plus anciens, l'occultation des baies doit être assurée par des volets intérieurs d'aspect bois. Sur les immeubles du XVIIIe siècle et du XIXe siècle, la conservation, voire la restitution des contrevents pourra être exigée. Les contrevents extérieurs et les volets intérieurs doivent être conservés, voire créés si nécessaire. Leurs teintes, doivent se référer à celles des menuiseries. Les volets roulants sont interdits (sauf s'ils sont d'origine de la construction).

#### ◆ Les teintes des menuiseries

La teinte blanc pur est proscrite. Les menuiseries des fenêtres seront peintes dans des tons clairs pour les façades\* en pierre ou enduites. Les contrevents et les persiennes seront peints dans les mêmes teintes plus ou moins foncées.

Les menuiseries des fenêtres peuvent être peintes dans des teintes claires ou foncées pour les façades\* en pans de bois apparents. Les contrevents et les persiennes seront peints dans les mêmes teintes plus ou moins foncées.

#### 4 – Les éléments techniques

##### ◆ Ventilation, chauffage et climatisation

Aucun appareil de chauffage, ventilation, climatisation ou filtrage de fumées, ne peut être apparent en façade\* ou en toiture des constructions\*. Les bouches d'aération doivent être dissimulées derrière une grille à mailles fines. Les dispositifs de ventilation doivent être prévus en couverture, ils doivent être insonorisés et regroupés :

- ou dans les souches anciennes non utilisées,
- ou dans des souches nouvelles de fortes sections,
- ou dans des massifs de maçonnerie de briques,
- ou dans des volumes de châssis persiennes de couleur gris ardoise,
- ou dans des volumes d'ardoises dans le cas des couvertures en ardoise.

Aucun élément technique visible depuis l'espace public, les cours et jardins de qualité ne doit en effet sortir en toiture ou en façade\* (ascenseur – VMC – climatiseur – etc. ....).

##### ◆ Les réseaux

L'aspect et l'emplacement des coffrets réseaux et leurs installations annexes\*, doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possible en respectant l'architecture dans laquelle ils s'insèrent. En façade\*, les coffrets techniques doivent être regroupés et masqués par des portillons d'aspect bois ou métallique. Si cela s'avère impossible, les appareils techniques doivent être intégrés au mieux, en concertation avec l'ABF.

Les descentes des eaux pluviales doivent être verticales, limitées en nombre et implantées aux extrémités des façades\*.

Les antennes de toute nature seront groupées par antennes collectives. On recherchera les emplacements les plus discrets possibles.

##### ◆ Les panneaux solaires

Les capteurs solaires thermiques peuvent être autorisés à condition de ne pas être visibles du domaine public y compris des points hauts, des cours et des jardins de qualité et des vues remarquables ou pittoresques.

Les capteurs solaires sont autorisés sur les façades\* et les toitures à condition que ces dispositifs sont bien intégrés, posés totalement encastrés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit), de teinte et de tonalité similaires à celle de la couverture, sans effet de lignes et de reflets. Leurs encadrements doivent être de teinte mate.

Il est possible dans certains cours ou jardins de réaliser des murs de panneaux solaires, adossés aux constructions\* ou aux murs de clôture\* sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

##### ◆ Digicode, interphone, boîtes aux lettres

L'installation de digicodes ou interphones doit respecter les moulurations des piédroits de portes ou portails\*.

Les boîtes aux lettres doivent être installées à l'intérieur des bâtiments\*, dans les parties communes (couloirs, porches...) des immeubles collectifs. Pour les maisons individuelles, elles doivent être intégrées dans la façade\* ou le mur de clôture\* sans saillie. Les implantations devront rechercher une discrétion maximale.

## DEVANTURES COMMERCIALES, ENSEIGNES ET TERRASSES

### 1- Les devantures commerciales

Il s'agit de définir les bonnes conditions d'intégration d'un commerce au sein d'un immeuble d'intérêt patrimonial et de prendre en compte l'intérêt des devantures anciennes ou des anciens bâtiments\* commerciaux.

##### ◆ La conservation des devantures anciennes

Les devantures anciennes, présentant un intérêt architectural sont conservées et restaurées. Il s'agit principalement :

- de vitrine en feuillure dont l'insertion est réalisée en fonction de la structure de l'immeuble, ses reports de charges et la structure de la baie,
- de vitrines en applique sur les murs du rez-de-chaussée datant du XIXe siècle ou du XXe siècle,

La conservation des systèmes d'occultation anciens peut être demandée.

#### ◆ La création de nouvelles devantures

Les devantures doivent être composées en prenant en compte l'architecture de la façade\* (rythme, éléments porteurs, symétrie...). La modénature de la devanture et de son enseigne doit prendre en compte le rythme du découpage parcellaire. Le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives\* doit se traduire par autant de devantures qu'il y a de façades\* mitoyennes.

Les retraits de la devanture doivent être parallèles à celle-ci et limités à la porte d'entrée. En cas de retrait de tout ou partie de la devanture (redents, entrée, seuil...), le sol de ce retrait doit être traité en harmonie avec des matériaux propres aux espaces urbains : pavés et emmarchements d'aspect pierre naturelle massive par exemple.

#### Insertion d'une nouvelle devanture dans l'immeuble :

La devanture commerciale est limitée au rez-de-chaussée de l'immeuble, et ne peut dépasser le niveau\* inférieur des allèges des baies du premier étage ou le bandeau filant marquant ce niveau\*. Les garde-corps des baies des étages doivent rester libres. Les devantures doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles qui sont maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade\* de l'immeuble.

Les activités situées en fond de cour ou à l'étage ne peuvent être signalées, côté rue, que par des plaques commerciales au rez-de-chaussée et par des lambrequins devant les baies concernées par l'activité.

#### Les nouvelles devantures en feuillure :

Les devantures doivent être composées en prenant en compte l'architecture de la façade\* (rythme, éléments porteurs, symétrie...). Pour les immeubles anciens, deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou du pilier intermédiaire ; sauf en cas de création de supports bien intégrés à la devanture.

Il peut être demandé que les piédroits, piliers et trumeaux disparus lors de transformations précédentes et qui appartenaient à la composition ou à la structure de la façade\*, soient restitués. La restitution d'éléments détruits ou dégradés (linteaux et arcs clavés en pierre, allèges et pierres d'appui des baies de l'étage, bandeaux filants marquant le plancher bas de l'étage, ou autre élément décoratif de la façade\*) peut être demandée.

#### Les matériaux et couleurs :

Le recours aux matériaux d'aspect bois peint, métal et verre est autorisé. Par ses motifs et ses couleurs, la devanture doit s'intégrer dans l'esthétique de la rue. Le recours aux matériaux d'aspect plastique et stratifié est interdit ainsi qu'une trop grande densité de matériaux nuisant à la sobriété.

#### Les stores-bannes et fermetures :

Les stores-bannes et petits auvents doivent être composés avec les percements. Les stores "corbeille" sont interdits.

En étage, les bannes sont interdites, seuls les lambrequins sont autorisés lorsque la composition architecturale de la façade\* le permet et que l'activité commerciale s'étend aux étages.

Les nouveaux systèmes d'occultation, de protection et de fermeture doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture.



## 2 – Les enseignes

Le nombre des enseignes est limité à une enseigne en applique (sur la devanture) et une enseigne drapeau (perpendiculaire à la devanture) pour chaque commerce sur une même rue. Si le commerce occupe un angle de bâtiment\*, une enseigne de chaque sorte pourra être posée sur chaque rue ; elles seront alors de même facture.

Les enseignes en lettres sont autorisées. Elles doivent être soit peintes, soit éclairées par des spot déportés, soit rétro-éclairées. De nouveaux dispositifs d'enseigne peuvent être autorisés au cas par cas.

Sont interdits :

- tout dispositif altérant les proportions ou masquant les décors d'architecture des façades\* de l'immeuble,
- les enseignes lumineuses de type caisson à surface majoritairement lumineuse,
- les dispositifs clignotants ou cinétiques,
- les messages lumineux défilants,
- les enseignes au-dessus des marquises ou auvents,
- les enseignes sur balcons, corniches ou toitures,
- les enseignes scellées au sol, sauf pour les équipements structurants et lorsque la façade\* présente un intérêt architectural tel qu'il est souhaitable de ne pas la masquer,
- les signalétiques composées de fils néons soulignant extérieurement les éléments d'architecture de la devanture ou de l'immeuble abritant l'activité,
- Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes.

La longueur de l'enseigne doit être inférieure ou égale à celle de la devanture commerciale. Elle doit laisser libre la porte d'accès aux étages et son imposte.

Les enseignes drapeaux ou en potence doivent être disposées de préférence en limite latérale des immeubles et des devantures. Elles ne dépassent pas :

- en hauteur\*, les pièces d'appui des baies du premier étage ou l'appui des garde-corps en ferronnerie;
- en saillie, 80 cm du nu du mur de façade\*;
- en surface 0,50 m<sup>2</sup>;

Les enseignes drapeaux doivent être fixées de préférence dans les joints afin de ne pas altérer l'architecture existante.

Dans le cas de commerces implantés sur des voies suffisamment larges et disposant d'un linéaire de façade\* supérieur à 10 mètres, des enseignes de dimensions supérieures peuvent être acceptées.

## 3 – Les terrasses de cafés et restaurants

Les vérandas à usage de terrasse couverte pour les cafés et les restaurants sont interdites sur l'espace public. Elles peuvent être autorisées sous conditions sur les trottoirs de certaines places ou rues lorsqu'elles ne gênent pas la circulation piétonne. Dans ce cas, elles doivent recourir à des matériaux d'aspect acier ou aluminium et verre.

Sont autorisées les installations de toile : stores bannes avec possibilité de lambrequins et bas volets, parasols non publicitaires, mobiles avec le minimum d'ancrage dans le sol et de telle sorte qu'ils n'apportent aucune gêne pour la circulation piétonne. Les stores et parasols doivent être de teinte discrète.

## CLÔTURES\*, MURS DE SOUTÈNEMENT ET REMPART

Les clôtures\* anciennes de qualité doivent être conservées, restaurées et non percées par des entrées nouvelles de véhicule.

Les clôtures\* à réaliser doivent s'en inspirer :

- Mur plein d'aspect maçonnerie enduite rythmée de harpage et de chaînes d'angle et couronnement traditionnel ou mur bahut surmonté d'une grille,
- Grille en métal d'un modèle sobre.

Les clôtures\* à caractère industriel sont interdites : panneaux rigides de grillages, panneaux préfabriqués d'aspect béton, panneaux d'aspect plastique.

Les anciens murs de remparts du système de fortification doivent être dégagés, restaurés. Les parties disparues doivent être autant que possible restitués ou évoqués de manière contemporaine dans les aménagements futurs.

## CONSTRUCTIONS\* NOUVELLES

### 1 – Objectifs généraux

Les constructions\* nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau, compatibles avec l'harmonie du site urbain. Tout pastiche d'une architecture régionale étrangère à la région est interdit ; une architecture contemporaine de qualité est souhaitée.

Dans des cas où la construction s'insère dans un ensemble architectural particulièrement homogène, (front urbain, cour de qualité) il peut être imposé de construire la façade\* ou la toiture avec les mêmes techniques de parement ou des matériaux similaires à ceux du reste de l'ensemble architectural et en suivant les lignes de composition de l'ensemble (rythme parcellaire préexistant, gabarit\*, largeur de façades\*, forme de toiture, hauteur\* d'étage, de bandeau, de corniche, rythme de percement).

Quelle que soit la technique de construction, la superstructure du nouvel édifice est à déterminer à partir des formes de toitures traditionnelles. Le gabarit\*, la pente, l'aspect des matériaux doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement immédiat et tenir compte des vues lointaines.

### 2 – L'aspect extérieur des constructions\*

Les toitures ou éléments de superstructure des constructions\* nouvelles doivent s'inscrire dans un gabarit\* respectant les lignes générales de pente et de faîtage. Elles doivent respecter la coloration dominante des toitures des bâtiments\* environnants ; elles doivent en assurer autant que possible la continuité.

Le long des voies bâties en continuité d'alignement, les façades\* doivent respecter, par leur composition, la trame ancienne donnée par les façades\* voisines ; à la fois en horizontalité (hauteur\* des niveaux\*) et en verticalité (rythme des façades\* et de leurs percements).

L'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales est préconisée.

## ARTICLE NSPR-6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS\*

### SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES ET ÉCO-AMÉNAGEABLE

Non réglementé.

### ESPACES LIBRES\*, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

#### 2- Traitement des espaces libres\* à dominante minérale (cours privées ou publiques)

Les cours privées ou publiques doivent conserver ou retrouver leur revêtement de sol ancien. Les carrelages, les pavés autobloquants, les asphaltes et enrobés bitumineux et les sols imperméables sont proscrits.

Les éléments architecturaux (emmarchements, bordures de pierre, pavements, mobilier) ainsi que leur composition (axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées ...) doivent être maintenus et mis en valeur.

Ces espaces doivent rester libres de construction afin de préserver le volume de la cour, la perception des façades\* et la composition des volumes encadrant l'espace. Des volumes d'extension\* ou de greffe sont limités aux exigences majeures d'accessibilité et d'hygiène.

Si l'accès à la cour est assuré par un porche, cette disposition doit être conservée. Le stationnement dans les cours ne doit pas être pérennisé au sol.

La visibilité des cours depuis le domaine public doit être préservée afin de renforcer l'intérêt du paysage urbain.

Les plantations doivent être proportionnées aux dimensions des cours et ne pas nuire aux maçonneries.

Les murs de clôture\* d'intérêt patrimonial ne doivent pas être percés. Dans certains cas, l'ouverture existante pourra être élargie afin d'autoriser le passage d'une voiture. Dans ce cas, on prendra un soin particulier pour le dessin des portails\*.

## 2 – Traitement des espaces libres\* publics

### ◆ Les sols

Les nouveaux aménagements de sol, d'implantation du mobilier urbain, de l'éclairage et des plantations doivent être le plus sobre possible au profit de la lecture claire de la composition urbaine et de ses éléments de qualité.

Dans l'ensemble des espaces libres\*, en particulier pour les circulations douces, sont privilégiés les pavés, dalles, bordures de pierre, les bétons désactivés, les sols stabilisés.

Les chaussées (circulation automobile) du centre-ville peuvent être traitées en revêtement bitumineux.

### ◆ Le mobilier urbain

Tous les éléments de mobilier urbain doivent être choisis dans des lignes, gammes et teintes s'harmonisant entre elles et en cohérence avec les éléments de mobilier existant. La signalétique, le mobilier urbain et l'éclairage doivent être réduits au strict nécessaire. L'implantation de chaque élément de mobilier doit être étudiée de façon à préserver la qualité paysagère des lieux. En ce qui concerne les emplacements de conteneurs de tri sélectif, il est souhaitable de les enterrer de même que les émergences (coffrets techniques).

Les dispositifs d'éclairage public doivent être économes en énergie et facile d'entretien, leur implantation en applique sur les façades\* est en général recommandée. On préférera une lumière blanche et chaude (> ou = à 3000°K) afin de ne pas modifier la couleur réelle du paysage urbain.

### ◆ Plantations

Les arbres et alignements d'arbres doivent être, d'une manière générale, maintenus ou remplacés dans les conditions de développement similaires. Les arbres malades ou abimés pourront être remplacés ponctuellement c'est-à-dire en conservant les arbres sains.

## 3 – Traitement des espaces libres\* à dominante végétale (espaces naturels, parcs et jardins)

Les espaces libres\* à dominante végétale identifiés comme éléments de patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être entretenus, mis en valeur et doivent conserver leur composition, leur unité d'ensemble (axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées ...). Les éléments de décoration du jardin doivent être conservés et restaurés s'ils présentent un intérêt patrimonial. Le projet de mise en valeur de ces espaces doit se référencer aux caractères et aux persistances historiques de l'espace et à ses éléments de qualité. La dimension écologique de ces espaces peut être renforcée.

Sur les espaces publics, des constructions\* assurant la gestion technique, l'entretien de ces espaces sont autorisées en adjonction des constructions\* déjà existantes ou en s'intégrant de manière à préserver les éléments de composition de l'espace et en respectant une constructibilité nécessaire aux besoins de l'installation.

#### ESPACES NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

#### ARTICLE NSPR-7. STATIONNEMENT

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de stationnement.

### SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Il convient de se référer aux dispositions générales afin de prendre connaissance des règles applicables en matière de desserte par les équipements et réseaux.

---

# Annexes

---

# ANNEXE N°1 : LISTE DES ESPECES INDIGENES RECOMMANDEES

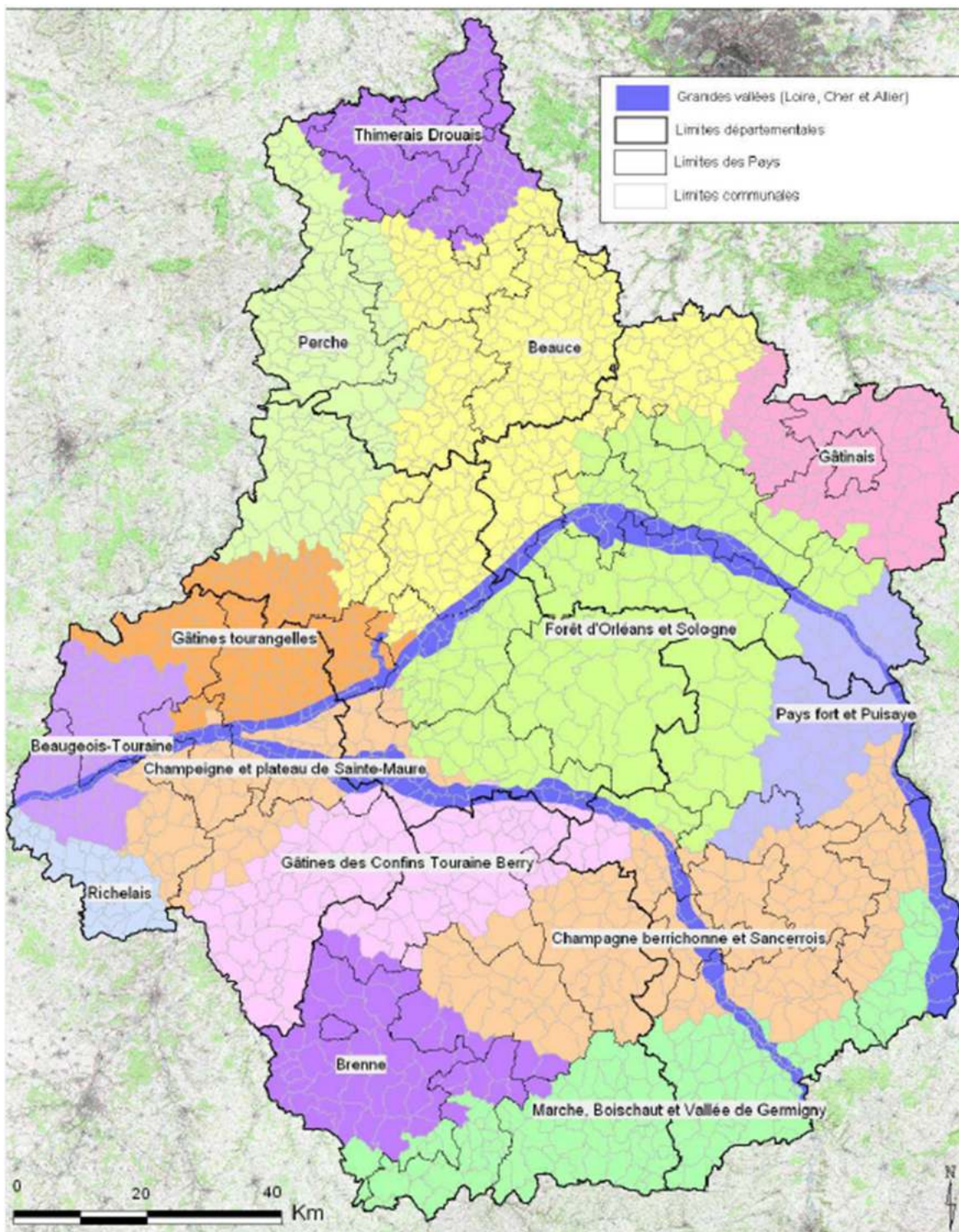
Source : Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP), Notice pour le choix d'arbres et arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en région Centre, Juin 2014.

## ESPECES COMMUNES A TOUT LE TERRITOIRE DU VAL DE CHER CONTROIS

- ◆ Erable champêtre (*Acer campestre*)
- ◆ Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- ◆ Charme (*Carpinus betulus*)
- ◆ Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- ◆ Noisetier (*Corylus avellana*)
- ◆ Aubépine épineuse (*Crataegus laevigata*)
- ◆ Aubépine Monogyne (*Crataegus monogyna*)
- ◆ Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- ◆ Bourdaine (*Frangula dodonei*)
- ◆ Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- ◆ Lierre (*Hedera helix*)
- ◆ Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- ◆ Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)
- ◆ Tremble (*Populus tremula*)
- ◆ Merisier (*Prunus avium*)
- ◆ Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- ◆ Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- ◆ Groseillier rouge (*Ribes rubrum*)
- ◆ Rosier des champs (*Rosa avensis*)
- ◆ Saule blanc (*Salix alba*)
- ◆ Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- ◆ Saule marsault (*Salix caprea*)
- ◆ Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- ◆ Orme champêtres (*Ulmus minor* Mill.)



CARTOGRAPHIE SIMPLIFIEE DES ENTITES NATURELLES DE LA REGION CENTRE



## ESPECES SPECIFIQUES POUR L'ENTITE PAYSAGERE « CHAMPEIGNE, PLATEAU DE SAINTE-MAURE »

**Communes concernées :** nord de Thésée, Saint-Romain-sur-Cher, Thenay, Noyers-sur-Cher, Châtillon-sur-Cher.

- ◆ Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
- ◆ Buis (*Buxus sempervirens*)
- ◆ Châtaigner (*Castanea sativa*)
- ◆ Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- ◆ Daphné lauréole (*Daphne laureola*)
- ◆ Bruyère à balais (*Erica scoparia*)
- ◆ Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- ◆ Houx (*Ilex aquifolium*)
- ◆ Genévrier commun (*Juniperus communis*)
- ◆ Camérisier à balais (*Lonicera xylosteum*)
- ◆ Cerisier de Sainte Lucie (*Prunus mahaleb*)
- ◆ Prunellier (*Prunus spinosa*)
- ◆ Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- ◆ Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)
- ◆ Fragon petit-houx (*Ruscus aculeatus*)
- ◆ Saule cendré (*Salix cinerea*)
- ◆ Sureau noir (*Sambus nigra*)
- ◆ Cormier (*Sorbus domestica*)
- ◆ Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- ◆ Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- ◆ Ajonc nain (*Ulex minor*)
- ◆ Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- ◆ Viorne obier (*Viburnum opulus*)

## AUTRES ESPECES SPECIFIQUES POUR L'ENTITE PAYSAGERE « FORET D'ORLEANS, SOLOGNE »

**Communes concernées :** Ouchamps, Fougères-sur-Bièvre, Feings, Fresnes, Contres, Soings-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne, Gy-en-Sologne, Rougeou, Chémery, Sassay, Oisly, Choussy, Couddes, Chémery, Méhers.

- ◆ Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
- ◆ Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
- ◆ Châtaigner (*Castanea sativa*)
- ◆ Néflier (*Crataegus germanica*)
- ◆ Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- ◆ Bruyère à balais (*Erica scoparia*)
- ◆ Houx (*Ilex aquifolium*)
- ◆ Prunellier (*Prunus spinosa*)
- ◆ Fragon petit-houx (*Ruscus aculeatus*)
- ◆ Saule cendré (*Salix cinerea*)
- ◆ Sureau noir (*Sambus nigra*)
- ◆ Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- ◆ Ajonc nain (*Ulex minor*)
- ◆ Viorne obier (*Viburnum opulus*)



## ESPECES SPECIFIQUES POUR L'ENTITE PAYSAGERE « GATINES DES CONFINS TOURAINE BERRY »

**Communes concernées :** Châteauneuf, sud de Pouillé, sud de Mareuil-sur-Cher, sud de Saint-Aignan, sud de Seigy, sud de Meusnes, nord de Selles-sur-Cher.

- ◆ Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
- ◆ Châtaigner (*Castanea sativa*)
- ◆ Néflier (*Crataegus germanica*)
- ◆ Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- ◆ Bruyère à balais (*Erica scoparia*)
- ◆ Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- ◆ Houx (*Ilex aquifolium*)
- ◆ Genévrier commun (*Juniperus communis*)
- ◆ Prunellier (*Prunus spinosa*)
- ◆ Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- ◆ Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)
- ◆ Fragon petit-houx (*Ruscus aculeatus*)
- ◆ Saule cendré (*Salix cinerea*)
- ◆ Sureau noir (*Sambus nigra*)
- ◆ Cormier (*Sorbus domestica*)
- ◆ Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- ◆ Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- ◆ Ajonc nain (*Ulex minor*)
- ◆ Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- ◆ Viorne obier (*Viburnum opulus*)

## AUTRES ESPECES SPECIFIQUES POUR L'ENTITE PAYSAGERE « VALLEE DU CHER »

**Communes concernées :** Angé, centre et nord de Pouillé, nord de Mareuil-sur-Cher, nord de Saint-Aignan, nord de Seigy, Couffy, nord de Meusnes, sud de Selles-sur-Cher, sud de Châtillon-sur-Cher, sud de Noyers-sur-Cher, sud de Saint-Romain-sur-Cher, sud de Thésée.

- ◆ Camérisier à balais (*Lonicera xylosteum*)
- ◆ Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)
- ◆ Saule cassé (*Salix fragilis*)
- ◆ Saule pourpre (*Salix purpurea*)
- ◆ Saule des vaniers (*Salix viminalis*)
- ◆ Cormier (*Sorbus domestica*)
- ◆ Viorne obier (*Viburnum opulus*)

# ANNEXE\* N°2 : LES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES PROSCRITES

Source : Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) Liste des espèces végétales invasives de la région Centre

| NOM LATIN  |     | NOM FRANÇAIS                  | ORIGINE     | STATUT REGION CENTRE |
|--|-----|-------------------------------|-------------|----------------------|
| <b>ESPECES INVASIVES AVEREES EN MILIEUX NATURELS (RANG 5)</b>                            |     |                               |             |                      |
| <i>Robinia pseudoacacia</i> L.   |     | Robinier faux-acacia          | Amérique    | Naturalisé           |
| <b>ESPECES INVASIVES AVEREES EN EXTENSION DANS LES MILIEUX NATURELS (RANG 4)</b>         |     |                               |             |                      |
| <i>Acer negundo</i> L.   |     | Erable frêne                  | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle   |     | Ailanthé                      | Asie        | Naturalisé           |
| Aster invasifs   |     | Aster invasifs                | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Azolla filiculoides</i> Lam.  |     | Azolla fausse-fougère         | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Bidens frondosa</i> L.  |     | Bident à fruits noirs         | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Elodea canadensis</i> Michx.  |     | Elodée du Canada              | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John  |     | Elodée à feuilles étroites    | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Galega officinalis</i> L.   |     | Sainfoin d'Espagne            | Europe      | Naturalisé           |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier   | [P] | Berce du Caucase              | Asie        | Naturalisé           |
| <i>Impatiens capensis</i> Meerb.   |     | Balsamine orangée             | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Impatiens glandulifera</i> Royle  |     | Balsamine de l'Himalaya       | Asie        | Naturalisé           |
| <i>Lemna minuta</i> Kunth  |     | Lentille d'eau minuscule      | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell  |     | Lindernie fausse-gratiolle    | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet                                    |     | Jussie à grandes fleurs       | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven  |     | Jussie faux-pourpier          | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch  |     | Vigne-vierge                  | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Paspalum distichum</i> L.   |     | Paspale à deux épis           | Asie        | Naturalisé           |
| <i>Prunus cerasus</i> L.   |     | Griottier                     | Asie        | Naturalisé           |
| <i>Prunus serotina</i> Ehrh.   | [P] | Cerisier tardif               | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Reynoutria japonica</i> Houtt.  |     | Renouée du Japon              | Asie        | Naturalisé           |
| <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtk & Chrtkova  |     | Renouée de bohème             | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Solidago canadensis</i> L.  |     | Solidage du Canada            | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Solidago gigantea</i> Aiton   |     | Solidage glabre               | Amérique    | Naturalisé           |
| <b>ESPECES INVASIVES POTENTIELLES, INVASIVES EN MILIEUX FORTEMENT PERTURBES (RANG 3)</b> |     |                               |             |                      |
| <i>Amaranthus hybridus</i> Gr.   |     | Amarante hybride              | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Amaranthus retroflexus</i> L.   |     | Amarante réfléchie            | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.  | [P] | Ambrosie à feuilles d'Armoise | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Berteroa incana</i> (L.) DC.  |     | Alysson blanc                 | Europe      | Naturalisé           |
| <i>Buddleja davidii</i> Franch.  | [P] | Arbre à papillon              | Asie        | Naturalisé           |
| <i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist  |     | Vergerette du Canada          | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker   |     | Vergerette de Sumatra         | Asie        | Naturalisé           |
| <i>Cyperus esculentus</i> L.   |     | Souchet comestible            | Cosmopolite | Naturalisé           |
| <i>Datura stramonium</i> L.  |     | Stramoine                     | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees   |     | Eragrostis en peigne          | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.  |     | Vergerette annuelle           | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav.   |     | Galinsoga cilié               | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.  |     | Mahonia faux-houx             | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Oenothera glazioviana</i> Micheli   |     | Onagre à sépales rouges       | Europe      | Naturalisé           |
| <i>Phytolacca americana</i> L.   | [P] | Raisin d'Amérique             | Amérique    | Naturalisé           |
| <i>Senecio inaequidens</i> DC.   | [P] | Séneçon du Cap                | Afrique     | Naturalisé           |
| <i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.   | [P] | Sporobole fertile             | Tropicale   | Naturalisé           |
| <i>Veronica filiformis</i> Sm.   |     | Véronique filiforme           | Asie        | Naturalisé           |
| <i>Xanthium strumarium</i> L. Gp   |     | Lampourde à gros fruits       | Amérique    | Naturalisé           |

| ESPECES INVASIVES EMERGENTES (RANG 2)                |     |                              |           |             |
|--|-----|------------------------------|-----------|-------------|
| <i>Cortaderia selloana</i> Ascherson                 |     | Herbe de la Pampa            | Amérique  | Subspontané |
| <i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.               |     | Cotonéaster horizontale      | Asie      | Subspontané |
| <i>Crassula helmsii</i> (Kirk)Cockayne               | [P] | Crassule de Helms            | Océanie   | Naturalisé  |
| <i>Egeria densa</i> Planch.                          | [P] | Egéria                       | Amérique  | Naturalisé  |
| <i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms            |     | Jacinthe d'eau               | Amérique  | Subspontané |
| <i>Helianthus invasifs</i> Gp                        | [P] | Helianthes invasifs          | Amérique  | Subspontané |
| <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.               | [P] | Hydrocotyle fausse-renoncule | Amérique  | Subspontané |
| <i>Impatiens parviflora</i> DC.                      | [P] | Balsamine à petites fleurs   | Asie      | Naturalisé  |
| <i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss               | [P] | Grand lagarosiphon           | Afrique   | Naturalisé  |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.         | [P] | Myriophylle aquatique        | Amérique  | Naturalisé  |
| <i>Pistia stratioides</i> L.                         |     | Laitue d'eau                 | Tropicale | Subspontané |
| <i>Polygonum polystachyum</i><br>C.F.W.Meissn.       | [P] | Renouée à épis nombreux      | Asie      | Subspontané |
| <i>Prunus laurocerasus</i> L.                        | [P] | Laurier-cerise               | Europe    | Subspontané |
| <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt)<br>Nakai | [P] | Renouée de Sakhaline         | Asie      | Naturalisé  |
| <i>Rhododendron ponticum</i> L.                      | [P] | Rhododendron pontique        | Asie      | Subspontané |
| <i>Spiraea douglasii</i> Hook.                       |     | Spirée de Douglas            | Amérique  | Subspontané |
| ESPECES A RECHERCHER (LISTE D'ALERTE)                |     |                              |           |             |
| <i>Amorpha fruticosa</i> L.                          |     | Faux-indigo                  | Amérique  | /           |
| <i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray                    |     | Cabomba de Caroline          | Amérique  | /           |
| <i>Cornus sericea</i> L.                             |     | Cornouiller soyeux           | Amérique  | /           |
| <i>Lemna turionifera</i> Landolt.                    | [P] | Lentille d'eau turionifère   | Amérique  | /           |
| <i>Lysichiton americanus</i> Hulten & H.St.<br>John  | [P] | Lysichite                    | Amérique  | /           |
| <i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx              |     | Myriophylle hétérophylle     | Amérique  | /           |
| <i>Rudbeckia laciniata</i> L.                        |     | Rudbéckie laciniée           | Amérique  | /           |
| <i>Spiraea alba</i> Du Roi                           |     | Spirée blanche               | Amérique  | /           |