



Commune de

SAINT-PERE SUR LOIRE

Plan Local d'Urbanisme

5. REGLEMENT

PLU APPROUVE le 26 juin 2019



Martine RAGEY

Conseil / Urbanisme

Cabinet RAGEY SARL - 45460 SANDILLON

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES _____ **3**

ZONE U _____ **22**

REGLEMENT DE LA ZONE UA _____ 23

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité _____ 23

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____ 24

Chapitre 3 - Equipements et réseaux _____ 31

REGLEMENT DE LA ZONE UB _____ 32

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité _____ 32

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____ 34

Chapitre 3 - Equipements et réseaux _____ 39

REGLEMENT DE LA ZONE UI _____ 41

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité _____ 41

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____ 42

Chapitre 3 - Equipements et réseaux _____ 43

ZONE AU _____ **45**

REGLEMENT DE LA ZONE AU _____ 46

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité _____ 46

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____ 48

Chapitre 3 - Equipements et réseaux _____ 52

ZONE A _____ **53**

REGLEMENT DE LA ZONE A _____ 54

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité _____ 54

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____ 55

Chapitre 3 - Equipements et réseaux _____ 60

ZONE N _____ **61**

REGLEMENT DE LA ZONE N _____ 62

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité _____ 62

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____ 63

Chapitre 3 - Equipements et réseaux _____ 66

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1- Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-PERE SUR LOIRE.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.3, R111.5 à R 111.19 et R111.28 à R111.30 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code (cf. texte en annexe – Titre VI) :

Sont également et notamment applicables au territoire communal :

- *Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.*
- *Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 101-3 , L111.13 et art. L. 121-5 en partie du Code de l'Urbanisme.*
- *Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique*
- *Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme. Créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières, ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexés au dossier du P.L.U.*
- *La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.*
- *Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7*
- *Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.*

Article 3- Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, 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.

Zones à urbaniser

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.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, 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.

Peuvent être autorisées, en zone A:

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#)

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Zones naturelles et forestières

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 :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Peuvent être autorisées en zone N

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#)

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme:

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article 7 – Droit de préemption urbain :

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser délimitées par ce plan.

Article 8 – Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

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

Sur la commune de SAINT-PERE SUR LOIRE, les éléments à protéger sont listés en pièce 7 du dossier de PLU. Ce sont notamment :

- des éléments bâtis, que l'on peut étendre, aménager, restaurer à condition de respecter les caractéristiques architecturales, historiques, culturelles qu'ils présentent; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- des éléments de petit patrimoine à conserver, le cas échéant être déplacé à proximité de la situation initiale (exemple : élargissement nécessaire d'une voie, aménagement d'un carrefour...)

Article 9 – Permis de démolir

Le permis de démolir pourra être refusé ou soumis à prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre une construction présentant une architecture traditionnelle.

Article 10 – Périmètre délimité abords

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres de rayon autour du monument dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords".

La commune de Saint-Père-sur-Loire est concernée par des Servitudes d'abords de Monuments Historiques de la commune de Sully-sur-Loire:

- Château de Sully-sur-Loire classé monument historique le 25 septembre 1928. Son parc et ses dépendances inscrits à l'inventaire des monuments historiques le 8 avril 1944.
- l'Église Saint-Germain, inscrite à l'inventaire le 20 novembre 1939.
- Maison du XVIème à Sully.

Article 11 – Architecture traditionnelle

Les principales caractéristiques du bâti traditionnel de SAINT-PERE SUR LOIRE sont les suivantes :



Volumes :

Le plus souvent composé d'un rez-de-chaussée + comble avec lucarne passante. La toiture est à 2 pans, avec une inclinaison de 45° en moyenne, au nu du pignon. Souche de cheminée près du faîtage, le long de la panne faîtière.

Matériaux :

Les murs sont le plus souvent enduits, avec des encadrements d'ouverture en briques ou pierres, des corniches et autres éléments de décor de façade en brique.



Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)



Article 12 - PPRI

La commune de Saint-Père-Sur-Loire est concernée par le risque inondation de la Loire. Elle est couverte par le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 et par un Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) approuvé le 13 juin 2018

Article 13 – Destinations et sous-destinations des constructions (arrêté du 10/11/2016)

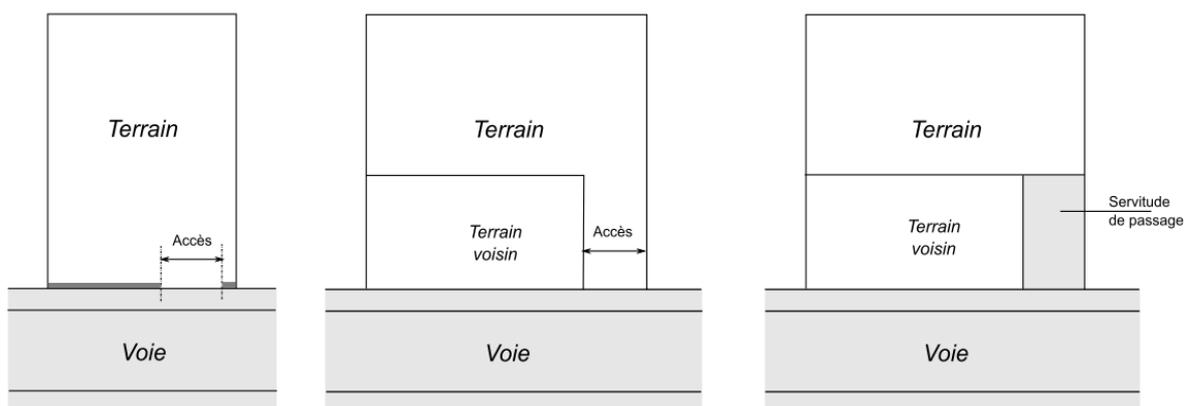
Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole :	constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière :	constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement :	constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement :	constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie. Les résidences pour personnes âgées, les maisons de retraite, sont d'intérêt collectif.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail :	constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration :	constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros :	constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :	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.
	Hébergement hôtelier et touristique :	constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma :	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.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :	constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle :	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs :	équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public :	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 «Équipement 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.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie :	constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et 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.
	Entrepôt :	constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau :	constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition :	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Article 13 - Définitions

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Affouillement – Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

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.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Appentis

Petit toit à un seul égout appuyé à un mur, et généralement soutenu, du côté inférieur, par des poteaux ou piliers

Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)

I.-Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;

2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;

3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence.

II.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;

2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

3° La valeur de la consommation maximale ;

4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

5° La valeur du besoin maximal en énergie ;

6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;

7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;

8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;

9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;

10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;

11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L. 151-1, à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-2.

III.- Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ".

IV.- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

Caravanes – camping car

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

En vue de sa future utilisation, une caravane peut être entreposée sur le terrain de la résidence principale de son propriétaire. Cela comprend également le fait qu'elle soit stationnée dans un garage ou une remise.

Cependant, lorsque le terrain est nu et que le stationnement de la caravane dure plus de 3 mois, le propriétaire devra déposer une déclaration préalable en mairie.

Le camping-car est légalement considéré comme une caravane.

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération, et des substitutions d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Colonnade

La colonnade est une succession de colonnes, sur une ou plusieurs rangées, constitutive d'un édifice



Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Couleur primaire

Une couleur est dite primaire si elle n'est pas obtenue par le mélange d'autres couleurs contrairement aux couleurs secondaires, tertiaires ou aux différentes nuances qui existent. Les couleurs primaires sont à la base de toutes les couleurs, ce sont le bleu, le jaune et le rouge.

La diversité des nuances dépend des mélanges et des différents dosages réalisés.

Défrichage

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-41](#) peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Emprise au sol

Art. R.* 420-1. Code de l'urbanisme- L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Eoliennes

Pour une éolienne dont le mât et la nacelle ne dépassent pas 12 m de hauteur, le permis de construire n'est pas requis, mais une déclaration de travaux est requise:

« Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé...:

...Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres » (code de l'urbanisme art R421-2).

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique).

Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubliers, etc...).

Espaces boisés classés

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il reste porteur de C.O.S., dans le cas de convention signée avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Exploitation agricole

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la demi-surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural. Dans le cas d'associés, la demi-surface minimale d'installation (SMI) est multipliée par le nombre d'associés. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.37 du code de l'urbanisme.

Impasse

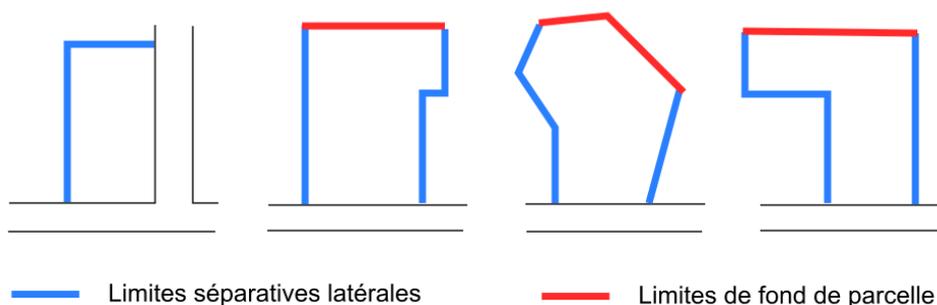
Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à enregistrement, déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limites séparatives, limites latérales et limites de fond de parcelle

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une **limite latérale** est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une **limite de fond de parcelle** est la limite opposée à la voie.

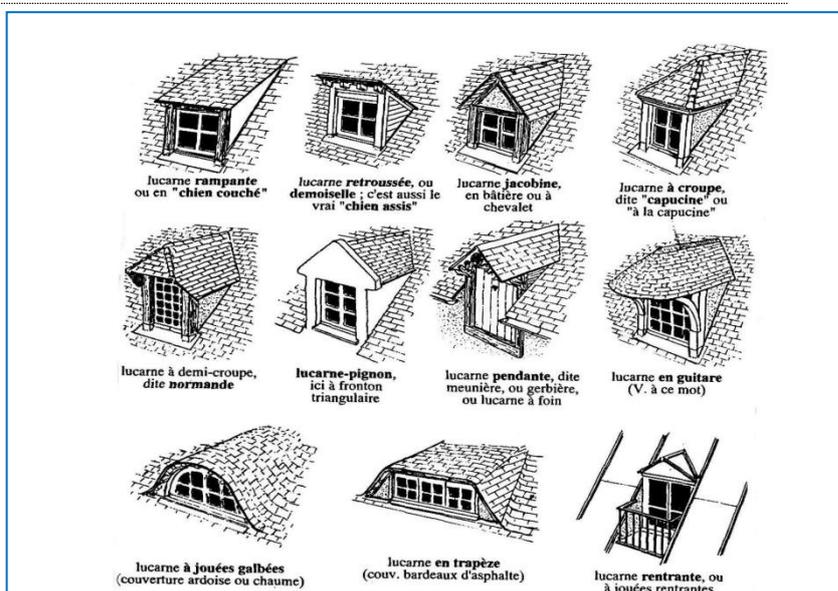


Lotissement art. L442-1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement la division, en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Lucarne

Une lucarne est une fenêtre verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou permettre l'accès au comble.



Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE , édiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Périmètre Délimité des Abords - Modification

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), promulguée le 7 juillet 2016, prévoit de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Les périmètres de protection modifiés (PPM) créés autour des monuments historiques sont régis par de nouvelles dispositions.

Ils sont devenus des « périmètres délimités des abords » (PDA). Au sein de ces périmètres, la notion de covisibilité n'existe plus et tous les avis de l'architecte des Bâtiments de France sont conformes.

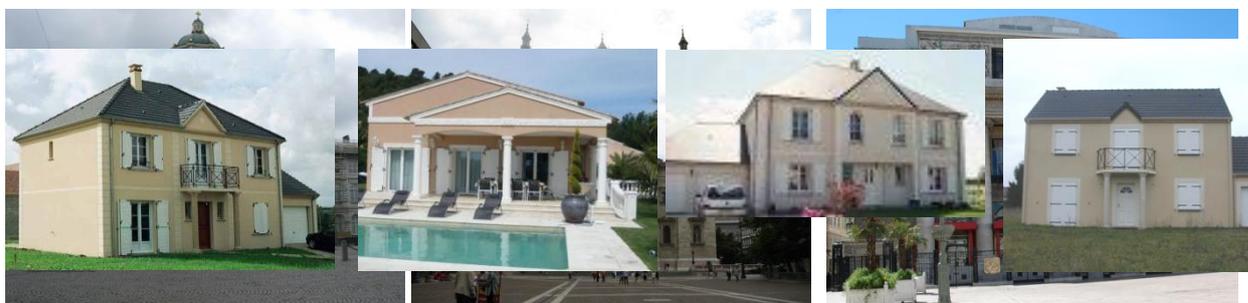
« Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions »

Péristyle

Le péristyle est une galerie de colonnes faisant le tour intérieur ou extérieur d'un édifice. Initialement utilisé autour des temples par les Grecs, puis autour des constructions religieuses et des bâtiments publics, et des maisons par les romains. Au 16^{ème} siècle on voit apparaître les péristyles devant l'entrée d'habitations, mais on les retrouve surtout au 19^{ème} pour les édifices publics d'architecture néoclassique.

Trois exemples d'édifices comportant des péristyles : Eglises à Bruxelles et à Budapest, opéra à Marseille. On note également les frontons des églises.



Sur un pavillon, les colonnes formant péristyle, produisent un effet souvent très éloigné de l'architecture d'origine. Les éléments les plus convaincants appartiennent à des constructions relativement importantes et/ou des constructions de style méditerranéen.

Piscine

La piscine fait partie des constructions annexes à l'habitation.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Remise

Local servant à abriter des voitures ou à ranger des outils.

Résidence mobile de loisirs

Selon les dispositions de l'article R111-41 du code de l'urbanisme, les résidences mobiles de loisirs sont des véhicules terrestres habitables, destinés à une occupation temporaire de loisir, qui conservent des moyens de mobilité permettant de les déplacer par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler. Elles ne peuvent être installées que dans les parcs résidentiels de loisirs aménagés à cet effet, dans les terrains de camping régulièrement créés et dans les villages de vacances à hébergement léger au sens du code du tourisme.

Servitude au titre de l'article L151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Surface de plancher

Art. R. 111-22. Du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Stationnement de caravanes :

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédés d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Toiture -terrasse

L'inclinaison nécessaire à l'écoulement des eaux de ruissellement ne range pas la toiture terrasse dans la catégorie des toitures avec pan incliné

La toiture-terrasse constitue la couverture du bâtiment, et est inaccessible sauf pour l'entretien.



Voirie

L'emprise est la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage (L'usage est l'action de se servir de quelque chose.) routier; il inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement...).

L'assiette est la partie de l'emprise réellement utilisée par la route (incluant les talus). Les terrains inutilisés sont qualifiés de délaissés.

La chaussée est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.

Article 14 – Dispositions du code civil : rappels

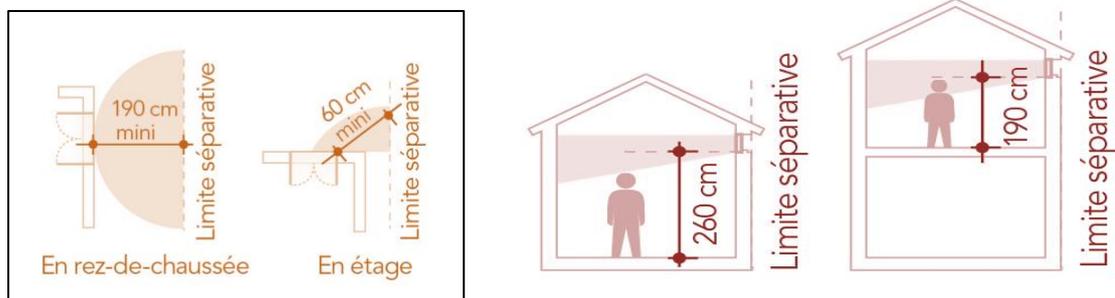
Les indications ci-après sont générales et ne peuvent en aucun cas dispenser de la consultation détaillée des textes et/ou d'un professionnel compétent.

Vue droite et vue oblique

En matière de vue, le Code civil (articles 678 et 679) fait la différence entre :

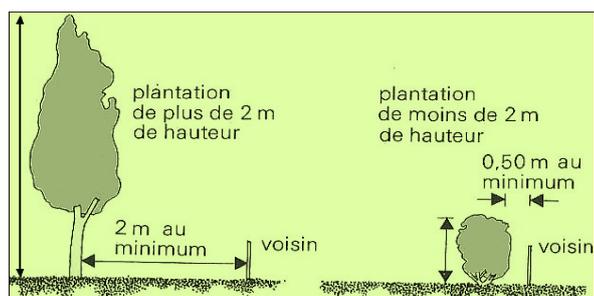
- la « vue droite » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin sans avoir ni à se pencher, ni à tourner la tête à droite ou à gauche.
- la « vue oblique » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin en se plaçant en biais ou en tournant la tête à droite ou à gauche. Il ne s'agit pas d'une vue directe comme dans le cas de la vue droite, mais d'une vue latérale.

Vous ne pouvez ouvrir une vue droite à moins de 1,90 mètre de la limite séparative et à moins de 0,60 mètre en cas de vue oblique.



Les distances de plantations

A défaut d'usage ou de coutume, ce sont les règles du Code civil qui s'imposent. Les arbres et arbustes doivent pousser à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative s'ils ont une hauteur supérieure à 2 m, et à une distance de 50 cm si leur hauteur est inférieure à 2 m (la distance se calcule du centre de l'arbre jusqu'à la limite séparative (article 671 du Code civil))



ZONE U

La zone urbaine comprend 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.

Elle est constituée des zones suivantes

ZONE	SECTEURS	
UA		Zone centre
UB	UBe	UBe : secteur d'équipements d'intérêt collectif
	UBj	Secteur de « jardin »
UI		Zone réservée aux activités commerciales
	Uii	Secteur dans le champ d'expansion des crues où les aires de stationnement sont admises

REGLEMENT DE LA ZONE UA

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

UA I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

UA I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

UA I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- Installations et travaux divers :
 - Les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les garages collectifs de caravane
 - Les dépôts de véhicules
 - L'ouverture de carrière
 - Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article UA I-2.2

UA I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

Sous réserve des dispositions du PPRi des Vals de Sully, Ouzouer, Dampierre

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments, remises, auvents et carports édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et de dans la limite d'une caravane par îlot de propriété
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone;
 - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- la destination des constructions doit être compatible avec les lieux habités dans lesquels elles s'inscrivent.
- Les piscines sont autorisées sous réserve d'être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

UA I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La mixité fonctionnelle est représentée par la pluralité des destinations : habitats, commerces, équipements collectifs. Aucune règle n'est fixée en matière de mixité sociale.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies ouvertes à la circulation générale.

UA II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- en bordure des limites séparatives latérales ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.
- En respectant un retrait de 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.

En cas d'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles du PLU, les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

UA II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Hors les équipements d'intérêt collectif elle est fixée à 7 m maximum et 3 niveaux (rez-de-chaussée+1 étage+combles)

Dans tous les cas, on prendra en compte la hauteur des constructions environnantes.

UA II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, outre les dispositions qui suivent, on respectera l'architecture, les matériaux et les mises en œuvre originelles de ce bâti.

UA II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

- Pour les serres et les vérandas aucune règle n'est fixée.

- Pour les constructions principales et les annexes indépendantes implantées entre la construction principale et l'alignement
 - la tuile plate ou d'aspect plat de teinte brun rouge, la tuile à relief à l'exclusion de la tuile galbée ou romane, à raison de 17 unités au m² au moins.
 - l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
 - Le bac acier de teinte sombre non brillant
 - en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.
- Pour les autres constructions annexes indépendantes de la construction principale :
 - Soit les modes de couverture de la construction principale.
 - Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou la tuile, soit le bac acier.
 - Il n'est prévu de règles pour l'abri de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m²

2) Composition des toitures des constructions

- Pour les serres, les vérandas et les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m², aucune règle n'est fixée.
- Pour les constructions principales
 - Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35° et 50°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
 - Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante
- Les constructions annexes
 - Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.
 - Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m², sont :
 - Soit à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.
 - Soit en terrasse
 - Les toitures des annexes indépendantes de 30 m² et plus, sont à au moins 2 versants avec une inclinaison d'au moins 20°.
 - les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris de caravane ou camping car
 - pour les abris voiture de moins de 20 m² de surface extérieure, la hauteur totale ne pouvant dépasser 2,80 m
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface dont la hauteur totale est de 2,80 m maximum.



3) Ouvertures en toiture : lucarnes –

- Les lucarnes existantes sont restaurées, selon les dispositions originelles, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.

UA.II-2.2) Les façades

- Les murs des constructions doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit ou d'un bardage en bois ou autres matériaux.
- Les bardages doivent être de teinte blanc cassé, gris clair, grège
- Les enduits sont de couleur sable de Loire.
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.
- Les ouvertures en façade :
Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

UA II-2.3) Les clôtures

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m. Les piliers peuvent dépasser de 25 cm cette hauteur. Elle peut toutefois être limitée pour tenir compte du contexte des clôtures environnantes.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées,

- o soit par un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, ou d'un grillage,
- o soit par des plaques béton ne dépassant pas de plus de 30 cm le niveau du sol, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lattes,

Les clôtures constituées d'un grillage sont autorisées, en sus des dispositions qui précèdent pour les bâtiments collectifs d'intérêt général.

Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées :

- o Soit par un grillage,
- o Soit par un muret de 60 cm de hauteur maximum surmonté d'un grillage.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

UA II-2.4) Divers

a) Panneaux solaires

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.

- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit, ou sur les constructions annexes.

b) Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

c) Vérandas

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

Les vérandas et les extensions vitrées doivent former avec les constructions qu'elles complètent un ensemble harmonieux, elles sont interdites en façade donnant sur les voies du domaine public, sauf dans le cas où la dite façade est implantée à au moins 10 mètres de l'alignement.



UA II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces non imperméabilisées en pleine terre, doivent représenter au moins 30% de la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

UA II-4) STATIONNEMENT

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques. Il est exigé au moins une place de stationnement par nouveau logement.

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

UA III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

UA III-2) DESERTE PAR LES RESEAUX

UA III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

UA III-2.2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux provenant des toitures des constructions doivent être traitées à la parcelle.

UA III-2.3) Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

UB I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

Les équipements collectifs en secteurs UBe

UB I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

UB I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- Toutes destinations autres que les constructions annexes aux habitations en secteur UBj
- Installations et travaux divers :
 - Les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les garages collectifs de caravane
 - Les dépôts de véhicules
 - L'ouverture de carrière
 - Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article UB I-2.2
- Toute autre destination que les équipements d'intérêt collectif en secteur UBe

UB I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

Sous réserve des dispositions du PPRi des Vals de Sully, Ouzouer, Dampierre

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments, remises, auvents et carports édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et de dans la limite d'une caravane par îlot de propriété
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

- La destination des constructions doit être compatible avec les lieux habités dans lesquels elles s'inscrivent.

- Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol en secteur UBj.
- Les piscines sont autorisées sous réserve d'être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

UB I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La mixité fonctionnelle est représentée par la pluralité des destinations : habitats, commerces, équipements collectifs.

Aucune règle n'est fixée en matière de mixité sociale

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement de la route départementale 948.
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des autres voies

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

UB II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives latérales ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres. Ce retrait est ramené à 1 mètre en cas de construction annexe indépendante de la construction principale.
- En respectant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle

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

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

UB II-1.3) Emprise au sol maxi/mini :

Les dispositions applicables sont celles du plan de prévention du risque inondation.

En secteur UBj, l'emprise au sol des constructions annexes ne peut dépasser 20 m².

UB II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Hors les équipements publics (collectifs), elle est fixée :

- à 7 m maximum et 3 niveaux (rez de chaussée+1 étage+combles)
- à 8 m maximum pour les toitures terrasses
- à 3 m pour les constructions annexes

Dans tous les cas, on prendra en compte la hauteur des constructions environnantes.

UB II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, outre les dispositions qui suivent, on respectera l'architecture, les matériaux et les mises en œuvre originelles de ce bâti.

UB II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

- Pour les serres et les vérandas, pour les abris de jardin de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m², aucune règle n'est fixée.
- Pour les constructions principales, les annexes indépendantes implantées entre la construction principale et l'alignement,
 - la tuile plate ou d'aspect plat, de teinte brun-rouge, la tuile à relief à l'exclusion de la tuile galbée ou romane, l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
 - le zinc, le bac acier de teinte sombre, non brillant
 - en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.
- Pour les autres constructions annexes indépendantes de la construction principale :
 - Soit les modes de couverture de la construction principale.
 - Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou la tuile, soit le bac acier

2) Composition des toitures des constructions

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions couvertes en zinc ou bac acier, pour les serres, et pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m².

- Les constructions principales

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 30° pour au moins un versant. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- La toiture terrasse est autorisée,
- les terrasses non accessibles représentant moins de 50% de la surface de la toiture sont admises sous les conditions suivantes :
 - la construction fera l'objet d'une composition d'au moins 3 volumes de hauteur et emprise différentes,



- en dehors de la terrasse, la toiture comportera un ou plusieurs pans dont l'inclinaison sera supérieure ou égale à 15°.
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante
- Les constructions annexes
 - Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.
 - Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m², sont :
 - Soit à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.
 - Soit en terrasse
 - Les toitures des annexes indépendantes de 30 m² et plus, sont à au moins 2 versants avec une inclinaison d'au moins 20 °.
 - les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris de caravane et de camping car
 - pour les abris voiture de moins de 20 m² de surface extérieure, la hauteur totale ne pouvant dépasser 2,80 m
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface dont la hauteur totale est de 2,80 m maximum.

3) Ouvertures en toiture : lucarnes –

- Les lucarnes existantes sont restaurées, , ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.

UB II-2.2) Les façades

- Les murs des constructions doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit ou d'un bardage en bois ou autre matériau.
- Les enduits sont de teinte sable de Loire
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.
- Les ouvertures en façade :
 - Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

UB II-2.3) Les clôtures

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m. les piliers peuvent dépasser de 25 cm cette hauteur. Elle peut toutefois être limitée pour tenir compte du contexte des clôtures environnantes.

Clôtures sur rue

Elles sont constituées :

- soit par un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lattes,
- soit par des plaques béton ne dépassant pas de plus de 30 cm le niveau du sol, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lattes,
- Soit par un grillage pour les équipements collectifs

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Clôtures sur limites séparatives

Elles sont constituées :

- soit par un grillage,
- soit par un muret de 50 cm de hauteur maximum surmonté d'un grillage

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

UB II-2.5) Divers

1) Panneaux solaires

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit, ou sur les constructions annexes.

2) Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

3) Vérandas

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

Les vérandas et les extensions vitrées doivent former avec les constructions qu'elles complètent un ensemble harmonieux.

UB II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 20% de la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

UB II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

Il est exigé au moins une place de stationnement par nouveau logement.

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

UB III-1) DESERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

UB III-2) DESERTE PAR LES RESEAUX

UB III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

UB III-2.2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux provenant des toitures des constructions doivent être traitées à la parcelle.

UB III-2.3) Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

UI I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le commerce et les activités de service :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de service avec accueil de clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

- bureau

UI I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

UI I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

- Les destinations et sous-destinations non visées à l'article UI I-1.
- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Toutes autres destinations que les aires de stationnement en secteur Uli
- Installations et travaux divers :
 - Les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les garages collectifs de caravane
 - Les dépôts de véhicules
 - L'ouverture de carrière

UI I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

Sous réserve des dispositions du PPRi des Vals de Sully, Ouzouer, Dampierre

- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- Les habitations sous réserve d'être liées à l'activité exercée.

UI I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UI II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à au moins 15 mètres de l'alignement de la route départementale 948.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des autres voies

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

UI I-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à distance égale à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 5 mètres lorsque ces limites séparent la zone d'activité d'une zone d'habitation.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

UI II-1.3) Emprise au sol maxi/mini :

Les dispositions applicables sont celles du plan de prévention du risque inondation.

UI II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la construction.

Elle est fixée à 10 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la réalisation de dispositifs nécessaires dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances.

UI II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI II-2.1) Dispositions générales

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

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

Les couleurs utilisées pour les constructions seront de teinte foncée, en harmonie avec le paysage rural environnant.

Cette disposition n'interdit pas l'utilisation des logos et autres signes de reconnaissance des entreprises.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les enseignes ne doivent pas dépasser de plus de 2 mètres la hauteur (hors superstructures, cheminées...) de la construction principale.

UI II-2.1) Dépôts et stockages

Au droit des voies de circulation, les dépôts et aires de stockage devront être masqués par des haies.

UI II-2.3) Les clôtures

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

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2,2 m et seront constituées :

- soit d'un élément ajouré (grille, grillage,)
- soit des éléments préfabriqués en béton, pleins ne dépassant de plus de 50 cm le niveau du sol, surmontés d'un élément ajouré

UI II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces non imperméabilisées en pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

UI II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques.

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

UI III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

UI III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

UI III-2.2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux pluviales provenant des installations et des constructions sont traitées sur l'îlot de propriété assiette de la construction.

UI III-2.3) Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

ZONE AU

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.

ZONE	secteur	
AU		
	AUd	Dont l'urbanisation est différée L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification du PLU

REGLEMENT DE LA ZONE AU

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

AU I-2) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

AU I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

AU I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

- Les constructions et installations nouvelles en secteur AUd
- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- Installations et travaux divers :
 - o Les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - o Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
 - o Les garages collectifs de caravane
 - o Les dépôts de véhicules
 - o L'ouverture de carrière.
 - o Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article AU I-2.2

AU I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

Sous réserve des dispositions du PPRi des Vals de Sully, Ouzouer, Dampierre

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments, remises, auvents et carports édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et de dans la limite d'une caravane par îlot de propriété
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- Les constructions et utilisations des sols sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone, et d'être compatible avec les infrastructures publiques.

- Au surplus toute construction, pour être autorisée devra s'inscrire dans une opération d'ensemble.
- La destination des constructions doit être compatible avec les lieux habités dans lesquels elles s'inscrivent.
- Les piscines sont autorisées sous réserve d'être implantées à au moins 4 m des limites séparatives.

AU I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

AU II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées

- sur les limites séparatives latérales ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres. Ce retrait est ramené à 1 mètre en cas de construction annexe indépendante de la construction principale.
- En respectant un retrait d'au moins 3 par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

AU II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Hors les équipements publics (collectifs), elle est fixée :

- à 7 m maximum et 3 niveaux (rez-de-chaussée + un étage + combles)
- à 8 m maximum pour les toitures terrasses

Dans tous les cas, on prendra en compte la hauteur des constructions environnantes.

AU II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, outre les dispositions qui suivent, on respectera l'architecture, les matériaux et les mises en œuvre originelles de ce bâti.

AU II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

- Pour les serres et les vérandas, pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m², aucune règle n'est fixée.
- Pour les constructions principales, les annexes indépendantes implantées entre la construction principale et l'alignement,
 - la tuile plate ou d'aspect plat, de teinte brun-rouge, la tuile à relief à l'exclusion de la tuile galbée ou romane, l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
 - le zinc, le bac acier de teinte sombre, non brillant
 - en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.
- Pour les autres constructions annexes indépendantes de la construction principale :
 - Soit les modes de couverture de la construction principale.
 - Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou la tuile, soit le bac acier

2) Composition des toitures des constructions

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions couvertes en zinc ou bac acier, pour les serres, et pour les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m².

- Les constructions principales
 - Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 30° pour au moins un versant. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
 - La toiture terrasse est autorisée,
 - les terrasses non accessibles représentant moins de 50% de la surface de la toiture sont admises sous les conditions suivantes :
 - la construction fera l'objet d'une composition d'au moins 3 volumes de hauteur et emprise différentes,
 - en dehors de la terrasse, la toiture comportera un ou plusieurs pans dont l'inclinaison sera supérieure ou égale à 15°.



- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante
- Les constructions annexes
 - Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.
 - Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m², sont :
 - Soit à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.
 - Soit en terrasse
 - Les toitures des annexes indépendantes de 30 m² et plus, sont à au moins 2 versants avec une inclinaison d'au moins 20 °.
 - les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris de caravanes et de camping car
 - pour les abris voiture de moins de 20 m² de surface extérieure, la hauteur totale ne pouvant dépasser 2,80 m
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface dont la hauteur totale est de 2,80 m maximum.

3) Ouvertures en toiture : lucarnes –

- Les lucarnes existantes sont restaurées, , ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

AU II-2.2) Les façades

- Les murs des constructions doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit ou d'un bardage en bois ou autre matériau.
- Les enduits sont de teinte sable de loire
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.
- Les ouvertures en façade :
 - Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

AU II-2.3) Les clôtures

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m. Les piliers peuvent dépasser de 25 cm cette hauteur Elle peut toutefois être limitée pour tenir compte du contexte des clôtures environnantes.

Clôtures sur rue

Elles sont constituées :

- soit par un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lattes,
- soit par des plaques béton ne dépassant pas de plus de 30 cm au-dessus du sol, surmontées d'une grille, d'un grillage ou de lattes.

- Soit par un grillage pour les équipements collectifs

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Clôtures sur limites séparatives

Elles sont constituées :

- soit par un grillage,
- soit par un muret de 50 cm de hauteur maximum surmonté d'un grillage

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

AU II-2.4) Divers

1) Panneaux solaires

Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.

2) Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

3) Vérandas

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

Les vérandas et les extensions vitrées doivent former avec les constructions qu'elles complètent un ensemble harmonieux

AU II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 30% de la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

AU II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques.

Toute nouvelle construction à destination d'habitation devra disposer de 2 places de stationnement au moins.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

AU III-1) DESERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

AU III-2) DESERTE PAR LES RESEAUX

AU III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

AU III-2.2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux pluviales provenant des installations et des constructions sont traitées sur l'îlot de propriété assiette de la construction.

AU III-2.3) Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

ZONE A

La zone agricole comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

ZONE	SECTEURS	
A	Av	Vente de produits agricoles et alimentaires, y compris ceux qui ne seraient pas produits sur place Vente à la ferme
	Ae	Secteur d'équipements d'intérêt général

REGLEMENT DE LA ZONE A

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

A I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

A I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

A I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

Ce sont celles non visées aux articles AI-2.1 et A I-2.2 suivants

A I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

Sous réserve des dispositions du PPRi des Vals de Sully, Ouzouer, Dampierre

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les bâtiments désignés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en secteur
- L'extension des constructions existantes, et leurs annexes sous réserve des dispositions du PPRi
- Les annexes aux habitations existantes sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition de surface maximum ne s'applique pas à la piscine.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs, sous réserve des dispositions du PPRi
- Les installations permettant la vente de produits agricoles alimentaires sous réserve d'être situées en secteur Av.
- Les aires de stationnement, les espaces verts, les équipements d'intérêt général, sous réserve d'être situées en secteur Ae.

A I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de l'axe des voies et à au moins 5 m de l'alignement.

Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à au moins au moins 5 m des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

Les hangars agricoles ne peuvent être édifiés à moins de 15 m des limites de zone urbaine ou à urbaniser.

Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Elle est fixée :

- à 7 m maximum et 2 niveaux pour les constructions à destination d'habitation admise dans la zone
- à 3 m pour les constructions annexes aux habitations

A II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, outre les dispositions qui suivent, on respectera l'architecture, les matériaux et les mises en œuvre originelles de ce bâti.

A II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

- Pour les serres et les vérandas aucune règle n'est fixée.

- Pour les constructions principales et les annexes indépendantes implantées entre la construction principale et l'alignement.
 - la tuile plate ou d'aspect plat de teinte brun rouge, la tuile à relief à l'exclusion de la tuile galbée ou romane, à raison de 17 unités au m² au moins.
 - l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
 - Le bac acier de teinte sombre non brillant
 - en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.
- Pour les autres constructions annexes indépendantes de la construction principale :
 - Soit les modes de couverture de la construction principale.
 - Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou la tuile, soit le bac acier.
 - Il n'est prévu de règles pour l'abri de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m²

4) Composition des toitures des constructions

- Pour les serres, les vérandas et les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m², aucune règle n'est fixée.
- Pour les constructions principales
 - Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35° et 50°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
 - Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante
- Les constructions annexes
 - Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.
 - Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m², sont :
 - Soit à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.
 - Soit en terrasse
 - Les toitures des annexes indépendantes de 30 m² et plus, sont à au moins 2 versants avec une inclinaison d'au moins 20°.
 - les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris de caravane ou camping car
 - pour les abris voiture de moins de 20 m² de surface extérieure, la hauteur totale ne pouvant dépasser 2,80 m

- pour les auvents de moins de 30 m² de surface dont la hauteur totale est de 2,80 m maximum.



5) Ouvertures en toiture : lucarnes –

- Les lucarnes existantes sont restaurées, selon les dispositions originelles, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- Les lucarnes peuvent avoir une toiture cintré ou bombée.

A.II-2.2) Les façades

- a) En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques), soit recouverts d'un bardage en bois, ou d'un enduit à la chaux, taloché ou brossé de teinte grège, ocre clair, sable de Loire.
- b) Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.
- c) Les ouvertures en façade :

Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

A II-2.3) Divers

a) Panneaux solaires

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit, ou sur les constructions annexes.

b) Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

c) Vérandas

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

d) Les bâtiments agricoles ou forestiers

Des dispositions particulières différentes peuvent être admises pour les bâtiments agricoles ou forestiers

A II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

A II-4) STATIONNEMENT

Non réglementé.

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

A III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

A III-2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

A III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

A III-2.2) Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et prenant en compte les caractéristiques du milieu récepteur.

ZONE N

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

La zone N comprend les secteurs suivants :

ZONE	SECTEURS	
	Ne	Equipements collectifs
	Nep	Réservé aux installations et constructions concernant la station de traitement des eaux usées.
	Nloi	Loisirs tourisme avec hébergement

REGLEMENT DE LA ZONE N

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

N I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

N I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

N I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations non visées aux articles N I-2.1 et N I-2.2 suivants

N I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

Sous réserve des dispositions du PPRi des Vals de Sully, Ouzouer, Dampierre

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les bâtiments désignés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension des habitations existantes, et leurs annexes sous réserve des dispositions du PPRi
- Les annexes aux habitations existantes sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs, sous réserve des dispositions du PPRi
- Les installations à destination d'activités de loisirs, de sports, de tourisme et de culture avec hébergement temporaire en secteur Nloi
- Les constructions et installations à destination de traitement des eaux usées en secteur Nep

N I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de l'axe des voies et à au moins 5 m de l'alignement.

Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à au moins au moins 5 m des limites séparatives.

Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Hors les équipements publics (collectifs), elle est fixée à 7 m maximum et 2 niveaux pour les constructions à destination d'habitation admise dans la zone

N II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, outre les dispositions qui suivent, on respectera l'architecture, les matériaux et les mises en œuvre originelles de ce bâti.

N II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

- Pour les serres et les vérandas aucune règle n'est fixée.
- Pour les constructions principales et les annexes indépendantes implantées entre la construction principale et l'alignement
 - la tuile plate ou d'aspect plat de teinte brun rouge, la tuile à relief à l'exclusion de la tuile galbée ou romane, à raison de 17 unités au m² au moins.

- l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
- Le bac acier de teinte sombre non brillant
- en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.
- Pour les autres constructions annexes indépendantes de la construction principale :
 - Soit les modes de couverture de la construction principale.
 - Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou la tuile, soit le bac acier.
 - Il n'est prévu de règles pour l'abri de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m²

2) Composition des toitures des constructions

- Pour les serres, les vérandas et les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m², aucune règle n'est fixée.
- Pour les constructions principales
 - Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35° et 50°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
 - Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante
- Les constructions annexes
 - Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.
 - Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m², sont :
 - Soit à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.
 - Soit en terrasse
 - Les toitures des annexes indépendantes de 30 m² et plus, sont à au moins 2 versants avec une inclinaison d'au moins 20°.
 - les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris de caravane ou camping car
 - pour les abris voiture de moins de 20 m² de surface extérieure, la hauteur totale ne pouvant dépasser 2,80 m
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface dont la hauteur totale est de 2,80 m maximum.



3) Ouvertures en toiture : lucarnes –

- Les lucarnes existantes sont restaurées, selon les dispositions originelles, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- Les lucarnes peuvent avoir une toiture cintrée ou bombée.

N.II-2.2) Les façades

- a) En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques), soit recouverts d'un bardage en bois, ou d'un enduit à la chaux, taloché ou brossé de teinte grège, ocre clair, sable de Loire.
- b) Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.
- c) Les ouvertures en façade :

Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

N II-2.3) Divers

a) Panneaux solaires

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit, ou sur les constructions annexes.

b) Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

c) Vérandas

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

e) Les bâtiments agricoles ou forestiers

Des dispositions particulières différentes peuvent être admises pour les bâtiments agricoles ou forestiers

N II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

N II-4) STATIONNEMENT

Non réglementé.

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

N III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

N III-2) DESERTE PAR LES RESEAUX

N III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

N III-2.2) Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et prenant en compte les caractéristiques du milieu récepteur.