

**TITRE III - REGLEMENT
DES ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU

Zone à urbaniser

Caractère de la zone

La zone AU est une zone naturelle, proche de la zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

Elle comprend un **secteur AUs**, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

La zone AU comprend également des éléments de paysage à conserver qui sont notamment identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés ou rétablis avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

En application de la délibération prise par le conseil municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

| | |
|--------------|---|
| 1.1. | Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone. |
| 1.2. | Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances. |
| 1.3. | Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, ou de dépôts. |
| 1.4. | Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois. |
| 1.5. | Les terrains de camping et de caravanage. |
| 1.6. | Les habitations légères de loisirs. |
| 1.7. | Les carrières. |
| 1.8. | Les dépôts de véhicules. |
| 1.9. | Les parcs d'attraction. |
| 1.10. | Les garages collectifs de caravane. |
| 1.11. | La création de nouvelles activités agricoles. |
| 1.12. | Les exhaussements, les affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article AU2. |
| 1.13. | Toute construction incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone. |
| 1.14. | Les installations à usage de décharge. |

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

| | |
|------|---|
| 2.1. | <p>Tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement sous réserve qu'il :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics.....▪ présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain▪ respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone. <p>En outre, toute occupation du sol :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement sus-visé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.▪ ne doit présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels▪ doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique. |
| 2.2. | Les constructions et installations sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, |
| 2.3. | Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics. |

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 – ACCES

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

Il 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b - A 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable

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

4.2. - 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* : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées provenant des installations à usage d'activité admise dans la zone, doivent être traitées avant le rejet aux réseaux publics ou dans le milieu naturel.

4.3. - Desserte en électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

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

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est imposée.

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

Les dispositions de l'article AU6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1. - Les constructions doivent être implantées à au moins six mètres de l'alignement existant ou futur.

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général de faible emprise au sol.

6.3.- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Lorsque la construction n'est pas édifiée sur limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale ou supérieure à 4 mètres.

7.2 - Une implantation particulière peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.3 - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions peuvent se jouxter.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol de 0,3 pour les surfaces revêtues et les bâtiments.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur maximale

Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée et un comble.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas excéder 50 cm au-dessus du terrain naturel.

Les constructions annexes ne doivent avoir qu'un seul niveau.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans le cas de l'extension ou de la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1, ou pour assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés dont la vocation de service public nécessite une grande hauteur (gymnase, salle polyvalente...), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

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.

L'autorisation de construire sera refusée, ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

En particulier, sont interdits 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...

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2. - Toitures :

11.2.1.-Mode de couverture et pente des toitures :

Les toitures en tôle ou plaques ondulées sont interdites.

▲ Mode de couverture :

Les toitures des constructions doivent être réalisées en tuiles plates de couleur brun rouge, ou en ardoises rectangulaires.

▲ Pentes :

- Les toitures des constructions principales sont à deux pans, avec une pente compatible avec le matériau employé, et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°.
- Celles des constructions annexes qui leur sont accolées doivent avoir la même pente si elles ont deux pans.
- Les toitures des appentis et des constructions annexes indépendantes doivent avoir une pente adaptée au matériau employé.
- Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.
- Les constructions annexes de moins de 10 m², (abris de jardin...) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions du paragraphe 11.2.

11.2.2 - Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions de l'alinéa 11.2.1.

11.2.3. - Ouvertures en toiture

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges.

Les lucarnes doivent être à au moins 2 versants, leur largeur ne doit pas dépasser 1,20 mètre.

Les lucarnes rampantes et les « chiens assis » sont interdits.

Les châssis ne doivent pas dépasser 80 X 100 cm .

D'une manière générale on recherchera à aligner verticalement les ouvertures en toiture avec celles des façades.

11.2.4 - Panneaux solaires

Les panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction.

11.2.5 - Antennes paraboliques

L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Elles ne doivent pas être visibles depuis la rue.

11.3 - Façades :

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades en briques de Sologne.

Les enduits de ravalement doivent être de ton neutre à grains fins (blanc pur interdit). Les tons admis sont sable et pierre du Val de Loire ainsi que ocre clair.

- Constructions existantes

Les briques des façades, ne peuvent être recouvertes d'un enduit, ni peintes.

Les façades des constructions anciennes à colombage ou parements de brique ou de pierre doivent être préservées, en particulier les pans de bois doivent rester apparents.

- Constructions nouvelles

La brique doit être présente pour toute façade ou pignon donnant sur la voie publique, (encadrement d'ouverture, linteau, appui de fenêtre, angle de mur, soubassement de toiture...)

11.4 - Vérandas, extensions vitrées et serres

Les vérandas ne sont admises qu'à l'arrière du bâtiment principal.

Si les vérandas, les extensions vitrées et les serres échappent aux dispositions des alinéas 11.2.1. et 11.2.2., elles doivent toutefois prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent,
- éviter tout effet de juxtaposition.

11.5 - Les piscines couvertes indépendantes de la construction principale, peuvent être vitrées en murs et toiture.

Dans ce cas elles ne sont pas soumises aux dispositions concernant les toitures et les façades.

11.6 - Clôtures

11.6.1- Clôtures sur rue :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lattes (ou de tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton).
- soit par un grillage
- soit par des lattes verticales

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdites.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m hors pilastres et portails.

Les dispositions concernant les clôtures peuvent ne pas s'appliquer pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

11.6.2- Clôtures sur limites séparatives

Elles doivent être constituées :

- soit par un muret ou des plaques en béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol surmontés d'une grille ou d'un grillage, à l'exclusion des ajourés de béton,
- soit par un grillage,
- soit par un mur plein maçonné et enduit.

Leur hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 m hors piliers ou poteaux.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement, sur le terrain d'assiette de la construction.

Au surplus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les peupliers et chênes d'Amérique et autres arbres de haute tige sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.