

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 6 - RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser à court terme, peu ou pas équipée mais destinée à l'être, sous réserve de la définition d'un schéma d'aménagement cohérent sur tout ou partie de la zone.

Elle est à vocation principale d'habitat et peut accueillir les activités de services, de commerces et d'artisanat qui en sont le complément habituel.

De plus, sur le secteur de la Chaise, des éléments de paysage à créer sont indiqués au plan de zonage, identifiés en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration au titre de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions à usage agricole
- 1.2 Les stationnements des caravanes isolées au-delà de 3 mois.
- 1.3 Les terrains de caravanes et les terrains de camping
- 1.4 Les carrières
- 1.5 Les constructions à vocation industrielle, d'entrepôt ou de dépôt
- 1.6 Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 1.7 Les dépôts de véhicules
- 1.8 Les parcs d'attraction
- 1.9 A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable, les puits, les forages absorbants (eaux domestiques, agricoles ou industrielles) et les forages agricoles ou autres ne comportant pas une cimentation jusqu'au calcaire de Beauce.
- 1.10 A l'intérieur des secteurs identifiés au plan en tant qu'éléments de paysage à créer, toute nouvelle construction, sauf l'édification des clôtures autorisées dans la zone à l'article 11.
- 1.11 Les garages en sous-sol

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions particulières :

2.1 Tout projet d'aménagement ou d'occupation du sol à condition qu'il :

- comprenne un schéma d'aménagement et un programme minimum fonctionnel qui ne puisse pas 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 l'environnement immédiat, qu'il soit naturel ou urbain

En outre, toute construction, installation et occupation du sol ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement susvisé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.

2.2 Les exhaussements et les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics, ainsi que ceux liés à l'aménagement de la zone

2.3 Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise

2.4 Les équipements publics et d'intérêt collectif

2.5 Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone et qu'elles soient nécessaires aux activités implantées dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. 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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

3.4. Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.5. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

3.6 Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une aire de stationnement, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

4.1. *Alimentation en eau potable*

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

4.2. *Assainissement*

a) Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

b) Eaux pluviales : en cas d'existence d'un réseau collectif recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, si les capacités de ce réseau le permettent.

En cas de capacité insuffisante du réseau existant les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils limitent l'écoulement des eaux pluviales sur la voie publique, dans le réseau existant, ou sur les propriétés riveraines. Lorsque la nature des sols le permet, les eaux pluviales doivent être récupérées et infiltrées in situ.

4.3. *Electricité*

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4. *Télécommunications*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions à édifier doivent être implantées :

* Au droit ou en retrait de l'aire de stationnement imposée à l'article 12

* **Et** pour tout ou partie des autres façades du lot :

- soit à l'alignement de la voie
- soit en retrait de 2m minimum

- 6.2. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :
- en cas d'opérations d'habitat groupé,
 - pour les constructions de faible emprise destinées à un service public
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives.

7.2. Dans les cas où elles ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point à la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

7.3. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'exception des équipements publics dont la fonction exige une hauteur plus importante.

10.3. Le nombre de niveaux habitables ne devra pas excéder 2 au total en rez-de-chaussée + combles aménageables.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les types d'architecture représentative d'une autre région (chalet savoyard, mas provençal...) ne sont pas autorisés. Les volumes doivent être simples et s'accorder aux bâtiments traditionnels existants.

Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, notamment pour des besoins répondant aux principes bioclimatiques, ou à des techniques de construction liées au développement durable (panneaux solaires, toitures terrasses, implantations...), les prescriptions ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

11.2. *Dispositions particulières*

11.2.1. Constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.80 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les murs

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La brique rose de Sologne avec joints pleins à la chaux claire est recommandée.

La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente.

Les enduits doivent être choisis en s'inspirant des tonalités et des finitions traditionnelles locales et en évitant les couleurs trop sombres. Le blanc pur est interdit.

Les toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45° sans débordement latéral excessif, à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée.

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, ainsi que pour les vérandas, les pergolas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries, les brise-soleil... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) ; il en sera de même pour les annexes isolées. Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 20°.

Les toitures, sauf pour les annexes non visibles de l'espace public, seront réalisées en tuiles ou matériaux d'aspect similaire de ton brun ou rouge vieilli.

Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume, ardoises) ainsi que les revêtements en tôle, fibro-ciment et matière plastique (sauf pour les annexes non visibles de la voie publique).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions principales et sur les annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les lucarnes

Les lucarnes seront à deux ou trois versants et devront garder des dimensions modestes. Leur largeur ne devra pas dépasser la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits, de même que les toitures étrangères à la région (toiture Mansard...).

Les annexes

Les annexes visibles depuis le domaine public devront être masquées par un écran végétal.

11.2.2. Les constructions diverses

Les constructions à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances sont soumises à l'ensemble des règles ci-dessus.

Les vérandas sont admises sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec la construction principale. Les règles ci-dessus relatives aux pentes et matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées.

11.2.3. Les antennes paraboliques

Elles doivent être implantées de façon discrète et de préférence sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.2.4. Clôtures

Les clôtures seront sobres, de forme simple, et de couleur discrète.

Les clôtures sur rue auront une hauteur totale de 1.50m et seront constituées :

- soit d'un mur plein utilisant des matériaux similaires à ceux de la construction existante sur le terrain,
- soit d'un bahut de 30 à 60 cm de haut, surmonté ou non d'une partie largement ajourée en PVC, en métal ou en bois (grille, grillage, lisse-bois ou béton) doublé ou non d'une haie taillée.
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage; ce type de clôture pourra comporter à sa base une plaque de béton ne dépassant pas de plus de 0.30 m le niveau du sol.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2 m.

11.3. Sous réserve de l'application de l'article 11.1. des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- reconstruction en cas de sinistre,
- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique
- harmonisation avec les constructions édifiées sur le terrain ou les terrains attenants.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Afin d'éviter le stationnement des véhicules le long des voies, empiétant souvent sur les cheminements doux ou espaces verts collectifs, et obligeant ainsi les piétons à dévier leur trajectoire sur la voirie, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des espaces publics à l'exception des aires réservées à cet effet et dans les conditions suivantes :

12.1. Il est exigé au minimum, pour les constructions à usage d'habitation :

- **pour les lots libres individuels** : deux places par logement de dimensions 5m x 5m minimum, non couvertes
- **pour les maisons groupées** : 1 place par logement de dimensions 3.50m x 5m minimum, non couverte

Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles est requis.

12.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain où est projetée la construction, du nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 Le schéma d'aménagement de la zone devra prévoir des surfaces plantées et engazonnées, en dehors de celles destinées à la construction et au passage des voiries et dessertes publiques.

13.2 Au sein des secteurs définis en tant qu'éléments de paysage à créer :

- l'emprise mentionnée au plan par des hachures doit être maintenue en espace vert,
- les plantations créées doivent être maintenues ou reconstituées sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- la végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.