

RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être approuvé le 11 décembre 2025 par délibération du Conseil Communautaire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire en tant que pièce du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Fait à Sancerre,

Laurent PABIOT,
Président de la Communauté de Communes
du Pays-Fort-Sancerrois Val de Loire

Date d'approbation

11/12/2025

Pièce du PLUi

4.1

SOMMAIRE

3

PRÉAMBULE

I. Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.....	11
II. Qu'est-ce que le règlement ?.....	11
III. Un territoire qui se divise en quatre zones.....	13
IV. Organisation du règlement.....	15
V. Un lexique dédié.....	16

PARTIE I _ LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

I. Le Règlement National d'Urbanisme (RNU).....	25
II. Les autres dispositions réglementaires.....	26
III. Les dispositions afférant aux documents graphiques et prescriptions graphiques réglementaires.....	28
1. Les dispositions concernant les autorisations d'urbanisme.....	28
2. Les dispositions relatives aux secteurs de projet.....	28
3. Les dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue.....	28
4. Les dispositions relatives aux déplacements.....	30
5. Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager.....	30
6. Les dispositions relatives aux risques.....	32
7. Les autres dispositions.....	34
IV. Les règles applicables à toutes les zones du territoire intercommunal.....	36
1. Implantation et volumétrie.....	36
2. Qualité architecturale et paysagère.....	38
3. Qualité environnementale.....	42
4. Stationnement.....	42
5. Les conditions de desserte des terrains.....	44
6. Les performances énergétiques et environnementales.....	47

PARTIE II LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. Le secteur mixte à vocation principale d'Habitat UA	53
UA_Article 1. Usage des sols et destination des constructions	54
UA_Article 2. Implantation et volumétrie	57
UA_Article 3. Qualité architecturale et paysagère	59
UA_Article 4. Qualité environnementale	63
UA_Article 5. Stationnement	63
2. Le secteur mixte à vocation principale d'Habitat UB	67
UB_Article 1. Usage des sols et destination des constructions	68
UB_Article 2. Implantation et volumétrie	71
UB_Article 3. Qualité architecturale et paysagère	72
UB_Article 4. Qualité environnementale	75
UB_Article 5. Stationnement	75
3. Le secteur mixte à vocation principale d'Habitat UC	79
UC_Article 1. Usage des sols et destination des constructions	80
UC_Article 2. Implantation et volumétrie	83
UC_Article 3. Qualité architecturale et paysagère	84
UC_Article 4. Qualité environnementale	87
UC_Article 5. Stationnement	87
4. Le secteur spécifique à vocation d'équipement UE	91
UE_Article 1. Usage des sols et destination des constructions	92
UE_Article 2. Implantation et volumétrie	95
UE_Article 3. Qualité architecturale et paysagère	96
UE_Article 4. Qualité environnementale	96
UE_Article 5. Stationnement	97
5. Le secteur spécifique à vocation touristique UT	99
UT_Article 1. Usage des sols et destination des constructions	100
UT_Article 2. Implantation et volumétrie	103
UT_Article 3. Qualité architecturale et paysagère	104
UT_Article 4. Qualité environnementale	105
UT_Article 5. Stationnement	105
6. Le secteur spécifique à vocation d'activité UX	107
UX_Article 1. Usage des sols et destination des constructions	108
UX_Article 2. Implantation et volumétrie	111
UX_Article 3. Qualité architecturale et paysagère	112
UX_Article 4. Qualité environnementale	114
UX_Article 5. Stationnement	115

PARTIE III _ LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

1. Le secteur à urbaniser à vocation principale d'Équipement 1AUe	119
1AUe _ Article 1. Usage des sols et destination des constructions	120
1AUe _ Article 2. Implantation et volumétrie	123
1AUe _ Article 3. Qualité architecturale et paysagère	123
1AUe _ Article 4. Qualité environnementale	124
1AUe _ Article 5. Stationnement	124
2. Le secteur à urbaniser à vocation principale d'Habitat 1AUh et 1AUm	127
1AUh _ Article 1. Usage des sols et destination des constructions	128
1AUh _ Article 2. Implantation et volumétrie	131
1AUh _ Article 3. Qualité architecturale et paysagère	132
1AUh _ Article 4. Qualité environnementale	135
1AUh _ Article 5. Stationnement	135
3. Le secteur à urbaniser à vocation principale d'Activités 1AUx et 1AUxv	139
1AUx _ Article 1. Usage des sols et destination des constructions	140
1AUx _ Article 2. Implantation et volumétrie	143
1AUx _ Article 3. Qualité architecturale et paysagère	144
1AUx _ Article 4. Qualité environnementale	146
1AUx _ Article 5. Stationnement	147

PARTIE IV _ LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1. La zone agricole A	151
A _ Article 1. Usage des sols et destination des constructions	152
A _ Article 2. Implantation et volumétrie	156
A _ Article 3. Qualité architecturale et paysagère	157
A _ Article 4. Qualité environnementale	159
A _ Article 5. Stationnement	161

PARTIE V _ LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1. La zone naturelle N	165
N _ Article 1. Usage des sols et destination des constructions	166
N _ Article 2. Implantation et volumétrie	170
N _ Article 3. Qualité architecturale et paysagère	171
N _ Article 4. Qualité environnementale	173
N _ Article 5. Stationnement	174

2. La zone dédiée à l'accueil des équipements publics Ne & Nep	177
Ne__Article 1. Usage des sols et destination des constructions	178
Ne__Article 2. Implantation et volumétrie	181
Ne__Article 3. Qualité architecturale et paysagère	181
Ne__Article 4. Qualité environnementale	182
Ne__Article 5. Stationnement	182
3. Les zones dédiées aux activités touristiques et de loisirs isolées Ng & Nl & Nt	185
NL__Article 1. Usage des sols et destination des constructions	186
NL__Article 2. Implantation et volumétrie	189
NL__Article 3. Qualité architecturale et paysagère	190
NL__Article 4. Qualité environnementale	192
NL__Article 5. Stationnement	193
4. Les zones dédiées à l'évolution des activités économiques isolées Na & Nae & Ni	195
Na__Article 1. Usage des sols et destination des constructions	196
Na__Article 2. Implantation et volumétrie	199
Na__Article 3. Qualité architecturale et paysagère	200
Na__Article 4. Qualité environnementale	202
Na__Article 5. Stationnement	203
5. Les zones dédiées à l'hébergement temporaire ou saisonnier Nh	205
Nh__Article 1. Usage des sols et destination des constructions	206
Nh__Article 2. Implantation et volumétrie	209
Nh__Article 3. Qualité architecturale et paysagère	209
Nh__Article 4. Qualité environnementale	210
Nh__Article 5. Stationnement	210

PARTIE VI__ANNEXES

1. Liste des essences locales préconisées	215
2. Liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire	219
3. Charte chromatique applicable aux façades, devantures et toitures	221
4. Recommandations architecturales applicables à Sancerre intra-muros et aux projets de restauration du bâti ancien	253
5. Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de loire	256

PRÉAMBULE



I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des 36 communes de la Communauté de communes du Pays Fort Sancerrois Val de Loire : Assigny, Bannay, Barlieu, Belleville-sur-Loire, Boulleret, Bué, Concressault, Couargues, Crézancy-en-Sancerre, Dampierre-en-Crot, Feux, Gardefort, Jalognes, Jars, Le Noyer, Léré, Menetou-Râtel, Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Bouize, Sainte-Gemme-en-Sancerrois, Saint-Satur, Sancerre, Santranges, Savigny-en-Sancerre, Sens-Beaujeu, Subligny, Sury-en-Vaux, Sury-es-Bois, Sury-Prés-Léré, Thauvenay, Thou, Vailly-sur-Sauldre, Veaugues, Verdigny, Villegenon, Vinon.

II. QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT ?

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ». Il « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ».

-Article L151-9 du Code de l'Urbanisme-

Le règlement peut :

> Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. *-Article R151-30 -*

> Prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimal de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. *-Article R151-39 -*

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

> Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. *-Article R151-41 -*

> Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. *-Article R151-41 -*

> Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier, mentionné à l'article L151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. *-Article R151-41 -*

> Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. *-Article R151-42-*

> Identifier les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. *-Article R151-42 -*

> Identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42 -

> Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42 -

> Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43 -

> Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs. -Article R151-43 -

> Fixer, en application du 3° de l'article L151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43 -

> Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43 -

> Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43 -

> Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L151-23. -Article R151-43 -

> Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43 -

> Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43 -

> Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47 -

> Fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 -

> Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. -Article R151-49 -

> Fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales. -Article R151-49 -

> Fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Article R151-49 -

III. UN TERRITOIRE QUI SE DIVISE EN QUATRE ZONES

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

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent à des « *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* »

-Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- > le **secteur UA1s** qui correspond au centre de Sancerre intra-muros (Sancerre),
- > le **secteur UA1** dédié aux centres-bourgs anciens et denses aux caractéristiques plutôt urbaines,
- > le **secteur UA2** dédié aux centres-bourgs anciens moins denses aux caractéristiques plutôt villageoises et faubourgeoises,
- > le **secteur UA3** correspondant aux centres-bourgs et centres-villages viticoles où les caves et les chais sont intégrés dans le tissu bâti ancien,
- > le **secteur UB1** dédié aux faubourgs anciens de typologie majoritairement pavillonnaire,
- > le **secteur UB2** cadrant les faubourgs actifs où des activités industrielles et artisanales de grande envergure sont intégrées dans le tissu bâti (Vailly-sur-Sauldre, Sancerre),
- > le **secteur UB3** dédié essentiellement aux faubourgs des communes viticoles où des activités, dont des caves et des chais, sont intégrés dans le tissu bâti,
- > le **secteur UC1** qui correspond aux extensions résidentielles récentes sous la forme de lotissements ou apparues au coup par coup,
- > le **secteur UC2** correspondant aux grands ensembles résidentiels récents de forte densité (Vailly-sur-Sauldre, Sancerre),
- > le **secteur UE** dédié aux équipements publics, y compris de sport et de loisirs,
- > le **secteur UEcn** dédié à l'accueil de la Centrale Nucléaire de Belleville-sur-Loire,
- > le **secteur UT** cadrant les zones d'activités touristiques en accroche urbaine,
- > le **secteur UX** dédié aux zones d'activités économiques,
- > le **secteur UXv** dédié aux fortes concentrations de caves viticoles en périphérie du tissu des villages viticoles.

LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser correspondent à des « *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 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 ».

-Article R151-20 du Code de l'Urbanisme-

Les zones à urbaniser comprennent les secteurs suivants :

- > les **secteurs 1AUe** sont dédiés à l'accueil des constructions ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administratives, éducative ou pédagogique. Ces secteurs visent l'accueil de nouveaux équipements ou d'extensions à des infrastructures publiques existantes,
- > les **secteurs 1AUh** correspondent aux zones à urbaniser prioritaires ayant une vocation principale d'habitat,
- > les **secteurs 1AUm** correspondent aux zones à urbaniser prioritaires ayant une vocation principale d'habitat mais présentant une part de mixité fonctionnelle associée (commerce, équipement, activité,...),
- > les **secteurs 1AUx** ont pour vocation principale d'accueillir les activités économiques, industrielles et artisanales. La construction de locaux à destination d'habitation y est interdite,
- > les **secteurs 1AUxv** ont pour vocation principale d'accueillir les activités viticoles et leurs extensions.

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». -Article R151-22 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones agricoles sont les suivants :

- > la **zone A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser et de permettre le développement des exploitations.
- > le **secteur Av** qui correspond aux vignobles présentant une valeur viticole et paysagère remarquable à protéger au regard de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) Sancerre.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles et forestières correspondent à des « *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 de l'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* ». -Article R151-24 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivants :

- > le **secteur N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
- > le **sous-secteur Nep** correspondant aux zones accueillant une station d'épuration au sein d'un espace à dominante agricoles ou naturelle.

La zone naturelle comporte plusieurs Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- > un **STECAL Na1** dédié aux activités économiques nécessitant un fort développement,
- > un **STECAL Na2** dédié aux activités économiques nécessitant un développement modéré,
- > un **STECAL Nae1** dédié aux activités économiques nécessitant une forte évolution,
- > un **STECAL Nae2** dédié aux activités économiques nécessitant une évolution modérée,
- > un **STECAL Ne** correspondant à l'évolution d'équipements isolés structurants,
- > un **STECAL Ng** encadrant le golf de Saint-Satur et ses possibilités d'évolution,
- > un **STECAL Nh** dédié à l'hébergement temporaire ou saisonnier sans imperméabilisation des sols,
- > un **STECAL Ni** permettant l'évolution d'activités industrielles isolées,
- > un **STECAL NL** dédié aux activités de loisirs sans nécessité d'imperméabilisation des sols,
- > un **STECAL Nt** correspondant à l'évolution du Camping de Bannay.

IV. ORGANISATION DU RÈGLEMENT

Chaque zone du PLUi doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal ;
- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

ARTICLE 3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti en termes d'architecture et de traitement des abords.

ARTICLE 4 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

On fixe ici les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Il définit les obligations en matière de stationnement : la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions, des véhicules motorisés.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLUi qui comportent toutes les explications et justifications utiles :

- les « Documents graphiques » (plans de zonage) (pièces n°4.2 du PLUi) ;
- le « Rapport de Présentation » (pièce n°1.2 du PLUi) ;
- le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » (pièce n°2 du PLUi) ;
- les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°3 du PLUi).

V. UN LEXIQUE DÉDIÉ

LEXIQUE RELATIF À L'HABITAT

Cette destination comprend tous les logements et hébergements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes.

HÉBERGEMENT

Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination du « Logement » recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

LOGEMENT

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ».

LEXIQUE RELATIF AU COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leurs annexes, mais aussi les locaux et annexes d'activités

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 prestations de services et accessoirement la présentation de biens.

AIRE NATURELLE DE CAMPING

Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.

ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL

Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.

CAMPING ET HÔTELLERIE DE PLEIN-AIR

Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).

CINÉMA

Constitue un établissement de spectacles cinématographiques toute salle ou tout ensemble de salles de spectacles publics spécialement aménagées, de façon permanente, pour y donner des représentations cinématographiques, quels que soient le procédé de fixation ou de transmission et la nature du support des œuvres ou documents cinématographiques ou audiovisuels qui y sont représentés. Ces salles sont situées dans un même bâtiment ou, lorsqu'elles sont situées dans des bâtiments distincts, sont réunies sur un même site, et font l'objet d'une exploitation commune.

COMMERCE DE GROS

Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

HÉBERGEMENT HÔTELIER

Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

RESTAURATION

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

LEXIQUE RELATIF AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Cette destination comprend les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et tout autre CINASPIC ou équipements recevant du public.

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

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

ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE

Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS

Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

SALLE D'ART ET DE SPECTACLES

Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

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.

LEXIQUE RELATIF AUX AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

BUREAU

Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION

Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ENTREPÔTS

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

INDUSTRIE

Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions

destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

LEXIQUE RELATIF AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES

EXPLOITATION AGRICOLE

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage 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.

LEXIQUE RELATIF AUX AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m². Ce peut être le cas d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement lié à la réalisation d'une voie privée.

LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le Code de l'Urbanisme (article R.151-27 du CU).

TERMINOLOGIES TECHNIQUES

ACCÈS

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. Il peut éventuellement être obtenu par application de l'article 682 du code civil.

ALIGNEMENT / ALIGNEMENT DE FAIT

Ligne fixée par l'autorité administrative déterminant la limite de la voie publique. Lorsque cette limite traverse une propriété, elle crée sur la surface « frappée d'alignement » une servitude qui consiste en l'interdiction de toute nouvelle construction et/ou l'interdiction de travaux

confortatifs dans les constructions existantes.

En l'absence de plan d'alignement, l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public. Un Emplacement Réservé (ER) pour création de voie nouvelle ou élargissement d'une voie existante a effet de créer l'alignement.

CLÔTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Elle est subordonnée à une déclaration préalable si elle rentre dans le cadre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Coefficient qui décrit la proportion des surfaces non imperméabilisées par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet notamment de maximiser la gestion des eaux de pluies sur site et de garantir un minimum de surface plantée. A l'inverse des surfaces imperméabilisées, la pleine terre considère tout ce qui laisse passer l'eau jusqu'au sol.

DÉFRICHEMENT

Selon une définition du Conseil d'État « sont des défrichements des 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 vues desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement 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.

DESSERTE

La desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin (y compris via une servitude passage) qui permet d'approcher le terrain sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

ÉGOUT DE TOITURE

Limite ou ligne basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour aller ensuite dans une gouttière.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Emplacements réservés selon le cadre édicté par l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISES PUBLIQUES

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiées de voies publiques (parkings de surface, places et placettes,...).

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLUi sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

IMPERMÉABILISATION DES SOLS

Le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructures, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.).

IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT A...

L'implantation du bâti par rapport à une voie ou à un point est calculée à partir de tout point de la construction, soit les points les plus proches qui séparent les deux référentiels.

HAUTEUR

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

référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HAUTEUR À L'ÉGOUT DU TOIT

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

LOTISSEMENT

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

MATÉRIAUX PERMÉABLES

Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage. Ils permettent de réaliser des aires de foulées stabilisées, hors eau, praticables par les piétons et/ou les véhicules et favorisent l'infiltration des eaux pluviales vers le sol sous-jacent, ainsi que l'évapotranspiration (lorsqu'il y a présence de végétation) et le ralentissement de l'eau de ruissellement excédentaire.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture.

RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS

Action de réédifier une construction suite à sa destruction. Restauration des bâtiments existants - notion de « construction existante » / « ruine » :

> Est considérée comme une construction existante un bâti dont il demeure les éléments essentiels du gros œuvre (murs extérieurs, murs porteurs, charpente,

toiture, plancher) ;

> Est considérée comme une ruine le bâti n'entrant pas dans la définition précédente et notamment le bâti qui ne comporte plus que les murs extérieurs, sans toiture ni surface de plancher.

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, peut être autorisée « 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.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Les termes de « reconstruction à l'identique » s'entendent comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli. Il s'agit donc de reconstruire le bâtiment tel qu'il avait été initialement autorisé, que ce soit dans ses dimensions, son volume, son implantation ou son aspect extérieur.

Lorsque le projet est différent de la construction sinistrée, il n'est pas fait application des dispositions de l'article L.111-15 qui visent à préserver des droits acquis. Le projet sera alors apprécié au regard des règles d'urbanisme en vigueur et applicables aux constructions nouvelles.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme -

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CAMPING À LA FERME

Terrain aménagé, généralement situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. L'appellation « camping à la ferme » ne constitue pas un terme réglementaire. Il s'agit de dénominations relatives à des labels de qualité et d'authenticité délivrés par les réseaux « Gîtes de France » et « Bienvenue à la Ferme ». Le camping à la ferme ne fait l'objet d'aucun classement réglementaire spécifique. Les campings à la ferme doivent entrer dans le cadre de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime. Ils sont également prévus par l'article D722-4 du même code et repris par le code du tourisme.

À noter qu'ils n'entrent pas dans la destination « exploitation agricole ».

CARAVANES

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, 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.

- Article R111-47 -

COMBLES

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Il s'agit d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), régulièrement édifiée ou réalisée avant l'instauration du régime du permis de construire mis en place par la loi du 15 juin 1943.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

TERRAIN NATUREL

Altitude du sol avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement des terres.

TRANSPARENCE HYDRAULIQUE

Aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements de l'eau. Globalement, un ouvrage est dit « transparent » d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux.

VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un Emplacement Réservé ou un Espace Boisé classé. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale sont comptabilisées dans le calcul.

DIVERS

ABRI DE JARDIN

Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers, servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre ayant une taille moyenne minimum de 7 mètres à l'âge adulte.

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.

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

Les termes de coupe et abattage d'arbres 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 défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas l'affectation de l'espace considéré, qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération, et c'est le cas de la substitution d'essences forestières.

DEVANTURE

La devanture est le revêtement de la façade d'une boutique ou d'un commerce.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement.

EFFET DE BATTERIE

L'effet de batterie dans les caractéristiques architecturales fait état d'un effet de répétition d'une même entité

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAÎTAGE

Le faîtage est la ligne la plus haute d'une toiture, correspondant à l'intersection des deux versants d'un toit. Il marque la limite supérieure du volume bâti couvert et sert souvent de référence pour mesurer la hauteur d'un bâtiment.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL)

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

- Article R111-37 du Code de l'Urbanisme -

MIXITE TYPOLOGIQUE

La mixité typologique considère, au sein d'une même opération d'aménagement, une diversité de modes d'habiter au travers d'une diversité de catégorie de logements. Ainsi, une diversité typologique permet d'obtenir une pluralité de taille, de type et donc d'offre en logements.

MUTUALISATION DU STATIONNEMENT

La mutualisation consiste à limiter l'offre privée associée à chaque projet en créant des parkings communs rassemblant les besoins complémentaires de projets proches ou associés. Elle repose sur le phénomène de foisonnement : il s'agit de la répartition des besoins instantanés émanant de plusieurs générateurs comme les commerces, les logements, le tertiaire, un équipement public, etc., et ce sur une offre mutualisée. Une mutualisation des stationnements peut être entendue dès lors que les usagers d'au moins deux bâtiments de destinations différentes occupent un même espace.

PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS (PRL)

Un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) est un terrain aménagé au sens du décret D333-3 du Code de l'Urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil des Habitations Légères de Loisir (HLL) ou résidences mobiles (mobil home).

RÉSIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- Article R111-41 du Code de l'Urbanisme -

TERRAINS DE CAMPING

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

PARTIE I

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES
SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL



I. LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Plusieurs articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal malgré l'existence du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) :

ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R111-4 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R111-25 DU CODE DE L'URBANISME

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

ARTICLE R111-26 DU CODE DE L'URBANISME

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

ARTICLE R111-27 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 articles ci-après du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent également sur l'ensemble du territoire :

ARTICLE L111-15 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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.

ARTICLE L111-23 DU CODE DE L'URBANISME

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Dans toutes les zones du PLUi et conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la commune précise les dispositions relatives à la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs : la restauration des cabanons, des anciennes fermes et des ruines est autorisée à l'identique, s'ils disposent à minima de :

- l'essentiel des 4 murs porteurs,
- un accès (carrossable ou un chemin d'exploitation) à une distance de 100 mètres d'une voie communale,
- une alimentation en eau potable par le réseau public ou par forage, pour les bâtiments à vocation d'habitation,
- cette restauration devra respecter le volume et la destination de la construction initiale : les cabanons conserveront leur destination agricole,
- Les ouvertures (fenêtres, portes) sont autorisées.

II. LES AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLUi et, pour chaque commune, relatives :

CODE	TYPE	COMMUNES CONCERNÉES
A4	Servitudes concernant les terrains riverains des cours non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau	Thauvenay.
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement	Assigny ; Bannay ; Barlieu ; Belleville-sur-Loire ; Boulleret ; Bué ; Concessault ; Couargues ; Crézancy-en-Sancerre ; Dampierre-en-Crot ; Feux ; Gardefort ; Jalognes ; Jars ; Le Noyer ; Léré ; Menetou-Râtel ; Ménétréol-sous-Sancerre ; Saint-Bouize ; Saint-Satur ; Sainte-Gemme-en-Sancerrois ; Sancerre ; Santranges ; Savigny-en-Sancerre ; Sens-Beaujeu ; Subligny ; Sury-en-Vaux ; Sury-es-Bois ; Sury-prés-Léré ; Thauvenay ; Thou ; Vailly-sur-Sauldre ; Veaugues ; Verdigny ; Villegenon ; Vinon.
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques	Assigny ; Bannay ; Boulleret ; Concessault ; Couargues ; Crézancy-en-Sancerre ; Jalognes ; Jars ; Le Noyer ; Léré ; Saint-Bouize ; Saint-Satur ; Sainte-Gemme-en-Sancerrois ; Sancerre ; Santranges ; Sens-Beaujeu ; Subligny ; Sury-en-Vaux ; Sury-prés-Léré ; Villegenon.
AC2	Servitudes de protection des sites et des monuments naturels	Bannay ; Boulleret ; Ménétréol-sous-Sancerre ; Sancerre.
AC4	Servitudes relatives aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine	Ménétréol-sous-Sancerre ; Saint-Satur ; Sancerre
AS1	Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	Bannay ; Barlieu ; Belleville-sur-Loire ; Boulleret ; Couargues ; Ménétréol-sous-Sancerre ; Saint-Satur ; Sancerre ; Thauvenay ; Vailly-sur-Sauldre.
EL2 bis	Servitudes en zones submersibles spéciales à la Loire et à ses affluents	Bannay ; Belleville-sur-Loire ; Boulleret ; Couargues ; Léré ; Ménétréol-sous-Sancerre ; Saint-Bouize ; Saint-Satur ; Sancerre ; Sury-prés-Léré ; Thauvenay.
EL3	Servitudes de halage et de marchepied	Bannay ; Belleville-sur-Loire ; Boulleret ; Couargues ; Léré ; Ménétréol-sous-Sancerre ; Saint-Bouize ; Saint-Satur ; Sury-prés-Léré ; Thauvenay.
EL7	Servitudes d'alignement	Assigny ; Bannay ; Barlieu ; Belleville-sur-Loire ; Boulleret ; Bué ; Concessault ; Dampierre-en-Crot ; Feux ; Jalognes ; Jars ; Le Noyer ; Léré ; Menetou-Râtel ; Ménétréol-sous-Sancerre ; Saint-Bouize ; Saint-Satur ; Sainte-Gemme-en-Sancerrois ; Sancerre ; Savigny-en-Sancerre ; Sens-Beaujeu ; Subligny ; Sury-en-Vaux ; Sury-es-Bois ; Sury-prés-Léré ; Thauvenay ; Thou ; Vailly-sur-Sauldre ; Veaugues ; Verdigny ; Villegenon ; Vinon.

I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Assigny ; Bannay ; Barlieu ; Belleville-sur-Loire ; Boulleret ; Bué ; Concessault ; Couargues ; Crézancy-en-Sancerre ; Dampierre-en-Crot ; Feux ; Gardefort ; Jalognes ; Jars ; Le Noyer ; Léré ; Menetou-Râtel ; Ménétréol-sous-Sancerre ; Saint-Bouize ; Saint-Satur ; Sainte-Gemme-en-Sancerrois ; Sancerre ; Santranges ; Savigny-en-Sancerre ; Sens-Beaujeu ; Subligny ; Sury-en-Vaux ; Sury-es-Bois ; Sury-prés-Léré ; Thauvenay ; Thou ; Vailly-sur-Sauldre ; Veaugues ; Verdigny ; Villegenon ; Vinon.
INT1	Servitudes au voisinage des cimetières	Sancerre.
PM1	Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles	Assigny ; Bannay ; Belleville-sur-Loire ; Boulleret ; Bué ; Couargues ; Crézancy-en-Sancerre ; Gardefort ; Léré ; Menetou-Râtel ; Ménétréol-sous-Sancerre ; Saint-Bouize ; Saint-Satur ; Sainte-Gemme-en-Sancerrois ; Sancerre ; Santranges ; Savigny-en-Sancerre ; Subligny ; Sury-en-Vaux ; Sury-prés-Léré ; Thauvenay ; Verdigny ; Vinon.
PT1	Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les perturbations électromagnétiques	Le Noyer ; Sens-Beaujeu ; Verdigny.
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réceptions exploités par l'Etat	Bannay ; Barlieu ; Belleville-sur-Loire ; Boulleret ; Bué ; Concessault ; Couargues ; Crézancy-en-Sancerre ; Dampierre-en-Crot ; Feux ; Gardefort ; Jars ; Le Noyer ; Léré ; Ménétréol-sous-Sancerre ; Saint-Bouize ; Saint-Satur ; Sancerre ; Sens-Beaujeu ; Sury-prés-Léré ; Thauvenay ; Vailly-sur-Sauldre ; Villegenon ; Vinon.
PT3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	Assigny ; Bannay ; Barlieu ; Belleville-sur-Loire ; Boulleret ; Bué ; Concessault ; Crézancy-en-Sancerre ; Dampierre-en-Crot ; Feux ; Gardefort ; Jalognes ; Jars ; Léré ; Menetou-Râtel ; Ménétréol-sous-Sancerre ; Saint-Bouize ; Saint-Satur ; Sainte-Gemme-en-Sancerrois ; Sancerre ; Santranges ; Savigny-en-Sancerre ; Sens-Beaujeu ; Subligny ; Sury-en-Vaux ; Sury-es-Bois ; Sury-prés-Léré ; Thauvenay ; Thou ; Vailly-sur-Sauldre ; Veaugues ; Verdigny ; Villegenon ; Vinon.
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer	Bannay ; Saint-Satur.
T5	Servitudes aéronautiques de dégagement	Bannay.
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Assigny ; Barlieu ; Belleville-sur-Loire ; Boulleret ; Bué ; Concessault ; Couargues ; Crézancy-en-Sancerre ; Dampierre-en-Crot ; Feux ; Gardefort ; Jalognes ; Jars ; Le Noyer ; Léré ; Menetou-Râtel ; Ménétréol-sous-Sancerre ; Saint-Bouize ; Saint-Satur ; Sainte-Gemme-en-Sancerrois ; Sancerre ; Santranges ; Savigny-en-Sancerre ; Sens-Beaujeu ; Subligny ; Sury-en-Vaux ; Sury-es-Bois ; Sury-prés-Léré ; Thauvenay ; Thou ; Vailly-sur-Sauldre ; Veaugues ; Verdigny ; Villegenon ; Vinon.

III. LES DISPOSITIONS AFFÉRANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RÉGLEMENTAIRES

28

1. LES DISPOSITIONS CONCERNANT LES AUTORISATIONS D'URBANISME

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), à Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité ; ainsi :

- > les ravalements de façades et changements de toiture à l'identique sont soumis à déclaration préalable dans les périmètres des monuments historiques ;
- > les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- > les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tels aux documents graphiques et pour tout boisement de plus de 0,5 hectare.
- > les abattages d'arbres au sein de boisements de plus de 10 ha et non couverts par un EBC sont soumis à déclaration préalable et à compensation (sauf dans le cas d'un plan de gestion forestier).
- > les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.
- > l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les communes de Bannay, Belleville, Boulleret, Bué, Gardefort, Jars, Léré, St-Satur, Ste Gemme, Sancerre, Santranges, Savigny, Sury-en-Vaux, Sury-près-Léré, Thauvenay, Vailly, Veaugues, Verdigny

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJET



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) (18-00/18-01)

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, soit l'intégralité des secteurs 1AU, se référer à la pièce 3 du PLUi (OAP).

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA TRAME VERTE ET BLEUE



LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME (01-00/01-03)

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, de manière surfacique ou linéaire (haies), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

- Article L113-2 du Code de l'Urbanisme -

Dans tout Espace Boisé Classé identifié, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf en ce qui concerne les exceptions énumérées par l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres requièrent une déclaration préalable, sauf exceptions mentionnées à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme : arbres dangereux, chablis ou morts ; dans les bois privés dotés d'un document de gestion agréé ou approuvé ; si la coupe est déjà autorisée par arrêté préfectoral ; ou en forêt publique soumise au régime forestier.

LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PRÉSERVER

AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME (07-00/07-04)

Les éléments du paysage (haies, alignement d'arbres, arbres isolés...) identifiés au titre de l'article L.151-23 (anciennement L.123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage de manière linéaire, ponctuelle ou surfacique doivent être maintenus.

Toute intervention portant sur les haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers identifiés au plan de zonage, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m des éléments repérés sont soumis à déclaration préalable. La destruction d'un élément sera soumise à des mesures compensatoires à proportion équivalente. Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il en est de même pour les interventions impératives: arbres dangereux, chablis ou morts.

Les demandes d'arrachage de haies ou d'arasement de talus seront systématiquement refusées si elles concernent les haies situées sur la partie basse des coteaux, à proximité des cours d'eau, et dont l'orientation ne freine pas la libre circulation des eaux. Des exceptions pourront néanmoins être admises dans le cas d'une exigence fonctionnelle pour une exploitation agricole ou viticole, ou pour assurer la mise en œuvre d'un projet d'intérêt collectif ou lié aux services publics.

LES COURS D'EAU

Une distance de non constructibilité de 10m devra être respectée autour des principaux cours d'eau du territoire intercommunal (et notamment La Salereine, La Grande Sauldre, le Boisseau, la Benelle, la Vauvise ou encore la Loire) afin d'assurer l'entretien et la protection des berges.



LES ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L211-1 DU CODE DE L'URBANISME (31-05)

Rappel des dispositions loi sur l'eau (du 3 janvier 1992) : conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute intervention susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement d'une zone humide est soumise à déclaration (de 0,1 à 1 ha) ou à autorisation (supérieure à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.

Rappel de l'article L. 211-1-1 du Code de l'Environnement : La préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L. 211-1 sont d'intérêt général. Les politiques nationales, régionales et locales d'aménagement des territoires ruraux et l'attribution des aides publiques tiennent compte des difficultés particulières de conservation, d'exploitation et de gestion durable des zones humides et de leur contribution aux politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations notamment par une agriculture, un pastoralisme, une sylviculture, une chasse, une pêche et un tourisme adaptés.

Dans les secteurs de zones humides repérés au règlement graphique, il est préconisé avant tout projet de se rapprocher de l'autorité gémapienne et de l'autorité en matière de police de l'eau afin de vérifier le caractère humide de la zone selon la réglementation en vigueur (Arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7 et R211-108 du code de l'environnement). La réalisation d'une étude complémentaire pour affirmer ou réfuter le caractère humide de la zone pourra être recommandée.

L'inventaire peut ne pas être exhaustif et la protection au titre de la police de l'eau s'applique à toutes les zones humides, y compris celles qui auraient pu être omises dans l'inventaire identifié au règlement graphique. Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle

Dans les secteurs de zones humides repérées au règlement graphique et avérées, sont interdits :

- > toute nouvelle construction,
- > tout exhaussement et affouillement de sol ;
- > tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;
- > tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.

Sont admis sous conditions :

- > les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;
- > l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment
- > les équipements directement nécessaires à la mise en valeur du milieu et qui ne remettent pas en cause le bon fonctionnement de la zone humide.

Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.

4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS

LES SENTIERS À PRÉSERVER

AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME (24-01)

Les sentiers et chemins identifiés au règlement graphique doivent être maintenus et valorisés afin de permettre une sauvegarde des espaces de circulation. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins identifiés et leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale) pourront être interdites.

LES SERVITUDES DE HALAGE ET DE MARCHEPIED

Les communes de Bannay, Belleville-sur-Loire, Boulleret, Couargues, Léré, Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Bouize, Saint-Satur, Sury-près-Léré et Thauvenay sont concernées par les servitudes de halage et/ou de marchepied. A ce titre, et à toutes fins utiles, est rappelé ici l'article L2131-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) qui greève les propriétés riveraines d'un cours d'eau domanial d'une servitude de passage et qui dispose que : *« les propriétaires riverains d'un cours d'eau ou d'un lac domanial ne peuvent planter d'arbres ni se clore par haies ou autrement qu'à une distance de 3,25 mètres. Leurs propriétés sont grevées sur chaque rive de cette dernière servitude de 3,25 mètres, dite servitude de marchepied ».*

Pour les besoins de la navigation la servitude peut-être portée à 7.80m. Il s'agit alors d'une servitude de halage. Ici, *« La responsabilité civile des riverains ne peut être engagée au titre des dommages causés ou subis à l'occasion du passage des pêcheurs ou des piétons qu'en raison de leurs actes fautifs. »*

5. LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

LE BÂTI ARCHITECTURAL À PRÉSERVER

REPÉRÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME (07-01)

Certains bâtiments recensés au sein du plan de zonage présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficie par le biais du PLUi, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables:

- > La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- > En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- > Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien. Des mesures conservatoires temporaires peuvent être autorisées, même contraires à la mise en valeur du bâti originel, à condition qu'elles répondent à une mesure d'urgence de sauvegarde du bâti et que leur emploi ne dépasse pas une durée de deux ans.
- > Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif doivent être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs peuvent être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Concernant les murs traditionnels protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et identifié en prescription linéaire au sein du règlement graphique, seule une démolition partielle peut être autorisée pour permettre l'accès à la propriété.

LES CANAUX D'IRRIGATION À CONSERVER REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME (07-01)

Les canaux d'irrigation identifiés comme prescription linéaire au titre de l'article R.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus afin de permettre la libre circulation de l'eau et préserver ces éléments patrimoniaux. Toute modification ou suppression de ces creusés est interdite. L'accès à ces canaux doit demeurer possible afin de permettre l'entretien des creusés.



LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BÂTIMENTS À VOCATION AGRICOLE REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME (16-01)

En zones A et N, le changement de destination est possible pour les bâtiments repérés au règlement graphique. Le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Sous réserve de l'accord de la commission concernée, le changement de destination est autorisé dans les secteurs A et N du PLUi selon plusieurs conditions ayant servi de critères au repérage des bâtiments :

Condition 1 : Changement de destination des bâtiments à vocation agricole autorisé que lorsque ceux-ci :

- > ne sont plus utiles à l'exploitation agricole ;
- > ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- > ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

Condition 2 : Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels :

- > un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Condition 3 : Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation :

- > le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions dites petits volumes (<20 m²), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Condition 4 : Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction :

- > le changement de destination n'est autorisé qu'à condition que pour les constructions accessibles via une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile ;
- > le changement de destination n'est autorisé qu'à condition d'être alimenté par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, OU ayant accès à une source privée autonome ;
- > le changement de destination n'est autorisé qu'à condition que ses eaux usées soit raccordées à des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement OU rattachées à une installation individuelle d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur ;
- > le changement de destination n'est autorisé qu'à condition d'être relié à un réseau d'énergie électrique.



LES CÔNES DE VUE À MAINTENIR REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME (07-01)

Toute construction ou plantation susceptible de masquer ou altérer les perspectives vers les éléments identifiés comme étant à préserver par un cône de vue est interdite. Chacun des cônes de vue, identifié au règlement graphique et numéroté, présente un objectif de préservation d'une perspective à assurer par le biais de prescriptions spécifiques, selon la logique suivante :

N° DU CÔNE DE VUE	COMMUNE	OBJECTIF DU CÔNE DE VUE	PRESCRIPTION RÉGLEMENTAIRE APPLICABLE
C1	Belleville-sur-Loire	Maintenir la perspective d'entrée de ville et casser la vitesse	La minéralisation des bords de route doit être évitée et le maintien de la drève d'arbres doit être assuré
C2		Préserver la vue sur et depuis le canal	La covisibilité entre les commerces et le canal ne doit pas être entravée.
C3		Maintenir les perspectives sur les bâtiments anciens du prieuré	Toute construction dans le périmètre du cône de vue est interdite.
C4	Crézancy-en-Sancerre	Préserver la perspective d'entrée de village	Les constructions devront employer des matériaux traditionnels et devront adapter leur gabarit à l'existant (hauteur inférieure ou égale à l'existant, volume limité, etc.)
C5	Dampierre-en-Crot	Préserver la perspective sur le grand paysage	Toute construction dans le périmètre du cône de vue est interdite.
C6	Le Noyer	Préserver la vue sur le Château de Boucard	Toute construction dans le périmètre du cône de vue est interdite.
C7		Préserver la vue sur la commune de Jars	Les constructions devront limiter leur hauteur au regard de la silhouette existante du village (hauteur inférieure ou égale à l'existant, volume limité, etc.)
C8		Préserver la perspective sur le village	
C9	Saint-Bouize	Préserver la perspective sur le village	Toute construction dans le périmètre du cône de vue est interdite.
C10	Santranges	Préserver la perspective nord sur le village	Toute construction dans le périmètre du cône de vue est interdite.
C11		Préserver la perspective sud sur le village	
C12		Préserver la perspective nord sur le village	
C13	Sens-Beaujeu	Préserver la perspective sur le grand paysage	Toute construction dans le périmètre du cône de vue est interdite.
C14		Préserver la perspective sur le village	
C15	Subligny	Préserver la perspective sur le village	Les constructions devront limiter leur hauteur au regard de la silhouette existante du village (hauteur inférieure ou égale à l'existant, volume limité, etc.)
C16	Sury-en-Vaux	Préserver la perspective sur le village	Toute construction dans le périmètre du cône de vue est interdite.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du territoire du PLUi.

6. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

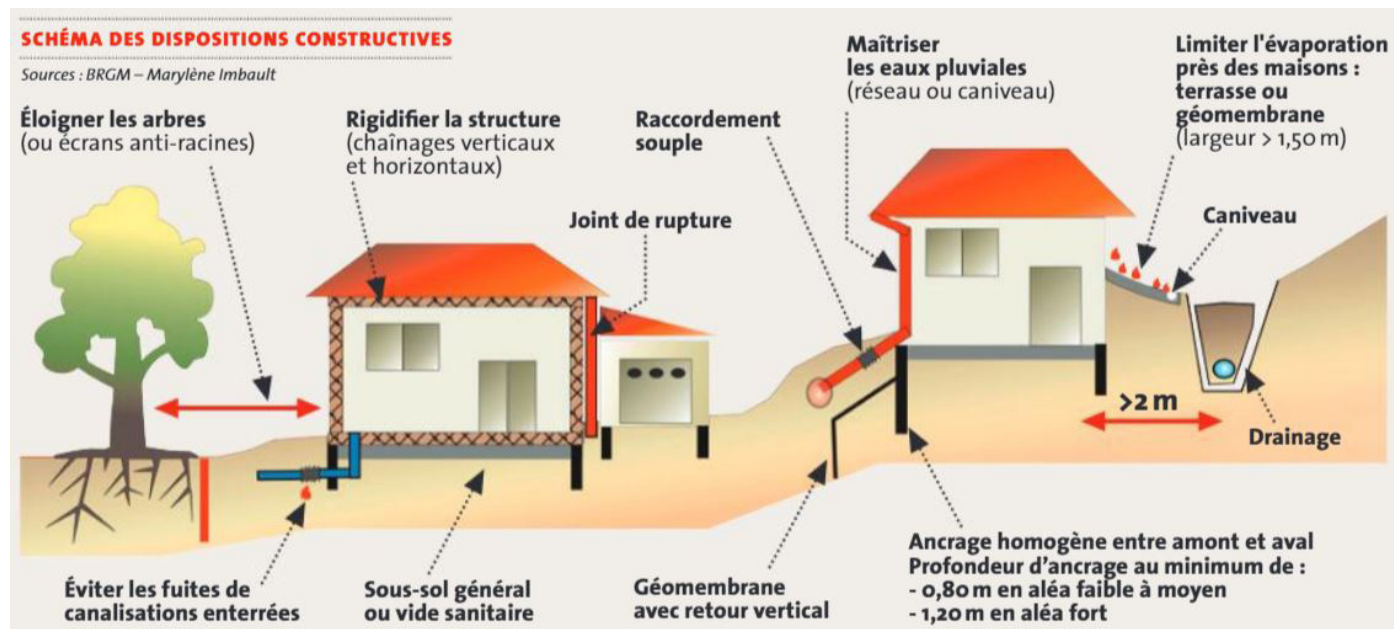
Le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire est soumis à plusieurs types de risques naturels qu'il s'agit d'intégrer dans l'évolution du territoire et dont les réglementations associées doivent être prises en compte :

- > un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de la Loire, révisé et approuvé par arrêté du 22/05/2018 ;
- > un Plan de Prévention des Risques (PPR) Inondation et coulées de boues dans le Sancerrois, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 20/12/2013 ;
- > le risque de mouvement de terrain, notamment en lien avec l'aléa retrait et gonflement des argiles ;
- > les risques sismiques, notamment des communes de Bué, Crézancy-en-Sancerre, Gardefort, Jalognes, Feux, Le Noyer, Menetou-Ratel, Sens-Beaujeu, Veaugues et Vinon qui sont situées dans une zone de sismicité faible (niveau 2), ce qui impose une vigilance et des règles de constructions particulières.

Les Plans de Prévention des Risques et points de vigilance sont annexés au PLUi dans la pièce 5. Ils devront être pris en compte dans les secteurs concernés lors de tout aménagement.

Au regard de la forte présence sur le territoire de l'aléa de retrait/gonflement des argiles, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant toute construction. Cette préconisation vise à vérifier si, au droit de la parcelle, le sol contient effectivement des matériaux sujets au retrait-gonflement et de déterminer quelles sont les mesures particulières à observer pour réaliser le projet.

Il est recommandé de ne pas planter d'arbres à une distance de la construction inférieure à la hauteur de l'arbre adulte.



Afin d'éviter les variations localisées d'humidité, il est recommandé de :

1. Éviter les drains à moins de 2,00 mètres de la construction, ainsi que les pompages à usage domestique à moins de 10,00 mètres ;
2. Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible ;
3. Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées notamment à l'aide de joints souples ;
4. Prendre toutes les précautions nécessaires en cas d'action sur le bâtiment, telle que changement de destination, extension, ajout d'annexe, restauration lourde susceptible d'entraîner une intervention sur les structures porteuses.

LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT

Les communes de Bannay, Boulleret et Saint-Satur sont concernées par l'application de l'arrêté préfectoral n° 2015-1-0982 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Cher.

Le tableau ci-dessous indique, pour chacun des tronçons d'infrastructure mentionnés, le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996 modifié, la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ainsi que le type de tissu de la voie.

COMMUNE	NOM DE LA VOIE	DÉLIMITATION DU TRONÇON	CAT.	LARGEUR DES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT	TISSU
Bannay	RD955	De la limite de commune au PR0+315	4	30m	Ouvert
Boulleret	RD955	De la limite de commune au PR0+315	4	30m	Ouvert
		Du PR 0+315 au PR 0+650	3	100m	Ouvert
		Du PR 0+650 à la limite de commune	4	30m	Ouvert
Saint-Satur	RD2	De la limite de département à la RD955	4	30m	Ouvert

Conformément à l'article R571-43 du Code de l'Environnement, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, de santé et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les arrêtés du 25 avril 2003.

7. LES AUTRES DISPOSITIONS



LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS REPÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME (05-00)

Les emplacements réservés, représentés sur le document graphique, sont définis selon l'article L. 151-41 du Code l'Urbanisme : « 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 ou 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 de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et 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. »

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage, et dans l'Atlas des Emplacements Réservés (pièce 4.3 du PLUi).

En outre, dans les zones urbaines ou 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.



LE PLAN PARTICULIER D'INTERVENTION (PPI) LIÉ À LA CENTRALE NUCLÉAIRE DE BELLEVILLE-SUR-LOIRE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME (02-02)

Le PPI est destiné à protéger les populations, les biens et l'environnement à l'extérieur du site de la centrale de Belleville-sur-Loire, en cas d'accident grave. Dans ce plan est défini une zone d'aléa d'accident à cinétique rapide définissant la zone de danger immédiat dans un rayon de deux kilomètres autour des réacteurs des centrales nucléaires et formalisant un périmètre de mise à l'abri.

Au sein de ce périmètre doit être fait l'objet de mesures spécifiques de maîtrise de l'urbanisation au regard des risques engendrés par les accidents à cinétique rapide. Toutefois, l'impératif de sécurité publique ne doit pas s'opposer à un fonctionnement équilibré. Ainsi, les services et activités sociales et économiques nécessaires à la population existante doivent pouvoir être implantés et renouvelés dans ce secteur.

Pour tout projet prenant place dans cette zone de danger immédiat d'un rayon de 2 km est attendu :

- > que les voies de circulation créées soient suffisamment dimensionnées pour permettre l'évacuation rapide de la zone par les usagers,
- > que les établissements recevant du public (ERP) soient conçus de manière à ne pas remettre en cause la mise en oeuvre des actions de protection des populations. Leur taille devra être proportionnée au seul besoin de la population desservie,
- > que les établissements de plein air présentant une vulnérabilité importante pour les usagers en raison de leur incapacité à permettre la mise à l'abri soient accompagnés à minima d'un bâtiment en dur suffisamment dimensionné pour permettre la réduction de cette vulnérabilité. A défaut, l'aménagement de plein air pourra être refusé.

Les secteurs de préservation de la diversité commerciale, repérés sur le règlement graphique, sont identifiés selon l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

Toutes les dispositions devront être prises afin de maintenir la fonction commerciale des rez-de-chaussées des bâtiments repérés ou d'assurer la possibilité d'un retour à cette fonction. Les façades en rez-de-chaussée devront conserver les volumes extérieurs (devantures, rythme des pleins et vides de la façade) et devra être recherché le maintien de l'espace de vente intérieur.

Les rez-de-chaussée identifiés par la prescription linéaire devront préférentiellement maintenir une sous-destination commerciale, de restauration ou, à défaut, liée aux services public ou collectif. Uniquement pour les pôles principaux de Sancerre et de Saint-Satur, le changement de destination vers la destination « Habitation » est interdite en rez-de-chaussée.



LES SECTEURS PROTÉGÉS EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme stipule que dans les zones du règlement graphique où il y a lieu peuvent être rendus apparents « *les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées* ».

À ce titre et pour le secteurs identifié à Couargues, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de cette richesse du sol et du sous-sol, et ce, même si ces constructions et installations sont interdites par le règlement de la zone dans laquelle ils se trouvent.



LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Autour des bâtiments classés Monuments Historiques ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques, est institué un périmètre de protection dans lequel tout permis de démolir, permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable et les autorisations préalables d'enseigne sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Dans ce périmètre de protection autour d'un monument historique, l'ABF est saisi au cas par cas et demeure seul compétent pour énoncer d'éventuelles prescriptions architecturales. Ces périmètres sont institués par les servitudes AC1 et AC4.

Pour rappel, la servitude relative aux monuments historiques (AC1) concerne les immeubles ou parties d'immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation. Pour certains sites, il s'agit d'un périmètre délimité des abords (PDA), soit une protection adaptée à l'environnement du monument historique, créée en fonction des enjeux patrimoniaux liés à cet édifice.

La servitude relative aux sites patrimoniaux remarquables et plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AC4), pour sa part, a une fonction plus large. Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ». Sur le territoire intercommunal, cela concerne les communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Satur et Sancerre.

LES ADAPTATIONS MINEURES

En rappel à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme [...] peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes [...]* ».

IV. LES RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Certaines règles ou dispositions particulières fixées sur le territoire intercommunal s'appliquent pour l'ensemble des zones et sous-secteurs (les schémas sont présents à titre d'illustration et ne sont pas opposables) :

1. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

En zones A et N, sont autorisés :

- (1) Les extensions des habitations existantes, régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUi.
- (2) Les annexes des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation.
- (3) Conformément à l'article L111-23 du Code de l'urbanisme, le PLUi précise les dispositions relatives à la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs : la restauration des cabanons, des anciennes fermes et des autres constructions existantes est autorisée à l'identique, s'ils disposent à minima de :
 - l'essentiel des quatre murs porteurs,
 - un accès (carrossable ou un chemin d'exploitation) communiquant avec une voie communale,
 - une alimentation en eau potable par le réseau public ou par forage, pour les bâtiments à vocation d'habitation,
 - l'habitat et les activités doivent disposer d'un système d'assainissement non collectif ou être raccordé au collectif,
 - cette restauration devra respecter le volume et la destination de la construction initiale : les cabanons conserveront leur destination agricole,
 - Les ouvertures (fenêtres, portes).

IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT À LA VOIE

Précisions techniques

- (1) Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.
- (2) Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

Exceptions aux règles

(1) Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.

(2) Si l'un ou plusieurs des cas suivants est observé, les nouvelles constructions peuvent s'implanter avec des reculs différents à ceux édictés dans l'article 2 de chaque zone :

> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (ex : largeur sur voie faible,...)(exemple 1),

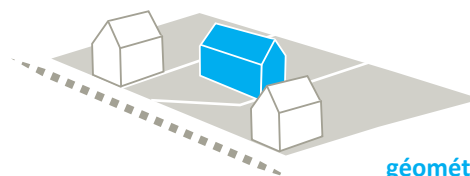
> si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée en retrait par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée (exemple 2),

> lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible,

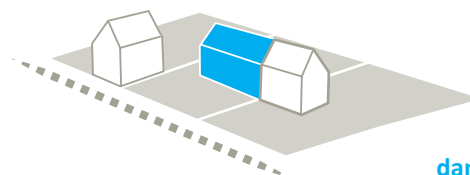
> dans le cas d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public,

> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

> pour faciliter l'exercice d'une activité viticole (espace de manoeuvre, aire de stationnement pour l'accueil du public,...) et sans remettre en cause la cohérence globale du tissu bâti.



Exemple 1
géométrie particulière



Exemple 2
dans la continuité

(3) Pour que l'implantation tienne compte du contexte urbain environnant, des implantations pourront être imposées dans les cas suivants:

- > lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux doit être préservée depuis l'espace public,
- > pour conforter un front bâti existant ou une organisation urbaine particulière,
- > pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Exceptions aux règles

(1) Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge, du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres. Toute prescription plus restrictive sera à prendre en compte.

(2) Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.

(3) Si l'un ou plusieurs des cas suivants est observé, les nouvelles constructions peuvent s'implanter avec des retraits différents à ceux édictés dans l'article 2 de chaque zone :

- > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (ex : largeur sur voie faible,...),
- > dans le cas d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public,
- > lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),
- > pour faciliter l'exercice d'une activité viticole (espace de manoeuvre, aire de stationnement pour l'accueil du public,...) et sans remettre en cause la cohérence globale du tissu bâti.

(4) Pour que l'implantation tienne compte du contexte urbain environnant, des implantations différentes pourront être imposées dans les cas suivants:

- > lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux doit être préservée depuis l'espace public,
- > pour conforter un front bâti existant ou une organisation urbaine particulière,
- > pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE

Précisions techniques

(1) La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire lorsque la notice architecturale du dossier de permis de construire explique qu'un tel remodelage du terrain est prévu par le projet.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Exceptions aux règles

(1) Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

(2) Une hauteur différente à celles édictées dans l'article 2 de chaque zone pourra être autorisée ou imposée SOIT pour assurer la cohérence avec les constructions voisines, SOIT en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante.

(3) Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.

Précisions techniques

(1) L'extension des constructions existantes par rapport au bâti initial sera apprécié au regard de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'entrée en vigueur du présent document.

LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- (1) Les équipements ou installations d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations de hauteur, d'implantation ou d'emprise au sol afin de répondre à l'intérêt commun et aux besoins (ex: RTE,...)
- (2) Les matériaux blancs et brillants sont proscrits au profit des matériaux mats.
- (3) En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celle autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone (voir article L111-15 du Code de l'Urbanisme). Cette reconstruction à l'identique s'applique aux destinations, implantations et volumes mais exclut les matériaux qui devront reprendre les attentes des dispositions réglementaires applicables dans la zone concernée.
- (4) Une distance de réciprocité doit être respectée entre les bâtiments d'élevage et les locaux régulièrement occupés, afin de limiter les risques de nuisances liés à la présence d'animaux (voir règlement applicable : RSD, ICPE).
- (5) L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, les règles relatives au recul par rapport à la voie publique ne s'appliquent pas.

2. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE**ARCHITECTURE ET INTÉGRATION****Rappel réglementaire**

Il est rappelé à toutes fins utiles, l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 ».

Dispositions généralesGÉNÉRALITÉS

- (1) Les constructions doivent revêtir une architecture proche des formes traditionnelles rurales régulièrement édifiées, à l'exception des constructions contemporaines mettant en oeuvre des procédés technologiques innovants en matière environnementale (habitat « durable » à énergie passive, construction en bois, Haute Qualité Environnementale (HVE), Bâtiments Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU, etc.).
- (2) L'architecture contemporaine est autorisée dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés. L'avis du CAUE pourra utilement être sollicité.
- (3) Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
- (4) De manière générale, les constructions seront conçues à la fois dans le respect du contexte local (prise en compte de la morphologie urbaine et du paysage proche et lointain) et dans la recherche d'une qualité architecturale par une simplicité de volume, en favorisant une insertion adaptée à leur milieu environnant et en prévoyant leur durabilité.
- (5) L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrières des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.
- (6) Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale est interdit (cottage, mas, chalet,...).
- (7) Les annexes des habitations (telles que garages, ateliers, etc.) seront composées en harmonie avec le bâtiment principal duquel il dépend et l'environnement dans lequel il s'insère.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- (1) Les nouvelles constructions devront être conçues pour optimiser l'exposition. Il est conseillé de limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

- (2) Les panneaux photovoltaïques peuvent être implantés au sol à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront de préférence implantés à l'arrière des constructions de manière à ne pas être vus.
- (3) Pour toute installation de panneaux photovoltaïques, il est conseillé de se reporter au guide de bonne pratique présent en annexe du règlement écrit.
- (4) Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc.), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. La disposition des panneaux photovoltaïques devra prendre en compte les enjeux écologiques (habitat, faune, flore, continuités écologiques, etc.).
- (5) Les panneaux seront préférentiellement implantés sur des annexes ou bâtiments de faible hauteur et rechercheront une couleur simple uniforme (sans effet à facettes ou nids d'abeilles, sans lignes argentées apparentes) et non réfléchissants. Le cadre des panneaux sera de coloris sombre mat (dito panneaux). Les raccordements techniques ne seront pas apparents. Il y a lieu d'éviter l'effet de pastillage et préférer une bande unique ou une intégration sur l'entièreté du pan de couverture.

CAS SPÉCIFIQUES

- (1) Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60m au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit, la teinte et la proportion des percements).
- (2) Les dispositions architecturales ne s'appliquent pas aux bâtiments, équipements, installations ou infrastructures d'intérêt public ou collectif, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère soignée dans l'environnement ou lorsque les conditions de fonctionnement et de sécurité inhérentes l'imposent.
- (3) Les vérandas et extensions vitrées ne sont pas concernées par les dispositions applicables aux façades et toitures. Toutefois, celles-ci doivent assurer une cohérence globale des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions

LES FAÇADES

- (1) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent faire l'objet d'une finition soignée, s'harmonisant avec celui des façades principales et être traitées avec le même soin.
- (2) Les couleurs vives et le blanc, qui ne font pas partie de la palette des teintes du paysage local, sont interdites. Sont interdits : les enduits grossiers non talochés, les matériaux miroirs ou réfléchissants, les plaquages de pierre non locales ou de briques, les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus (briques creuses, parpaings,...), ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage ou précaires. Les enduits seront de finition brossée ou grattée fin ou lissé.
- (3) Est attendu, et notamment sur les points hauts du territoire, l'emploi de tons sombres compatibles avec l'aspect général de l'environnement.

LES MENUISERIES

- (1) Les volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisés à condition de ne pas entraver la sécurité publique.

ÉLÉMENTS APPOSÉS AU BÂTI

- (1) Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.
- (2) Sont interdits les panneaux photovoltaïques en façade.
- (3) Sont interdits les équipements de climatisation, pompes à chaleur et antennes en façade principale s'ils sont visibles depuis le domaine public ou ouvert à la circulation.
- (4) Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades (à l'exception des éléments indispensables à un équipement public ou d'un commerce ou artisanat type enseigne).
- (5) L'implantation des antennes satellites en toiture ou au sol sont autorisées; les implantations en façade sur rue sont proscrites. Il est recommandé de privilégier les antennes satellites nouvelle génération (plus petite et plus puissante). En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes satellites soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes satellites seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

TOITURE

(1) Les toitures auront une forme simple, à un ou deux pans opposés, sans décrochement excessif. Dans le cas d'une toiture mono pente le projet devra être intégré au regard des caractéristiques du terrain, de sa topographie, du bâti existant sur l'unité foncière et les parcelles avoisinantes.

En règle générale, les faîtages seront parallèles à l'axe de la voie, et les pentes de toit parallèles à la celle du terrain.

(2) Les matériaux brillants ou blancs sont interdits.

(3) Les souches de cheminées doivent être simples et recouvertes du même enduit que les murs des façades et implantées de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes.

(4) Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière et accolés au plus près de la toiture.

(5) Exceptionnellement le recours à une toiture plate ou une toiture terrasse pourra être autorisé si les exigences architecturales et environnementales du projet le justifient ou lorsqu'elle participe ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison ou extension).

(6) Certaines constructions ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les types de toitures, de matériaux utilisés ou de pentes à respecter, en raison de l'usage technique qui les caractérisent. C'est notamment le cas des serres ou de bâtiments d'intérêt public ou collectif.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

(1) Les dispositions réglementaires applicables dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Inondation doivent être prises en compte par les projets dans les périmètres concernés.

Dispositions applicables à la réhabilitation, extension et reconstruction d'un bâtiment ancien d'habitation (construit avant 1945) typique de l'architecture traditionnelle locale

De manière générale tout projet de modification devra avoir pour but de ne pas nuire à l'homogénéité du bâtiment existant. Le projet aura aussi pour but de faire disparaître les éléments parasites qui dénaturent une façade, par exemple un enduit faussement rustique, un tyrolien ou plastique, des couleurs criardes ou trop blanches, des percements disproportionnés, des appuis de fenêtres trop en saillie, des matériaux inappropriés, etc ... afin de restituer l'ancienne harmonie de la construction.

LES FAÇADES

(1) Lors des travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, ces travaux visent à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. Ainsi, il est recommandé de prendre en compte les facteurs suivants :

- > la technique et les matériaux de ravalement employés,
- > l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet,
- > l'environnement direct du bâti concerné,
- > la surface des façades.

De ce fait, il est conseillé d'employer des techniques adaptées à la nature du bâti et des matériaux de construction existants, au caractère architectural en rapport avec l'environnement afin de :

- > maintenir et mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...),
- > mettre en valeur les enduits traditionnels ou adaptés à la construction d'origine (mortier et enduit à la chaux, sable local, enduit terre,...)

(2) En cas de présence d'éléments de décors peints, cadrans solaires, etc., ils devront être préservés et si nécessaire restaurés.

(3) Les ouvertures nouvelles seront réalisées en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.). Les percements et/ou la fermeture des ouvertures chercheront préférentiellement à respecter la même échelle et le même rythme que ceux des immeubles limitrophes afin de conserver une harmonie.

ÉLÉMENTS APPOSÉS AU BÂTI

(1) Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

(2) Les équipements de climatisation, d'extraction d'air et les pompes à chaleurs sont autorisés s'ils sont intégrés dans les murs de façades et teintés dans un ton identique à ceux-ci. Dans le cas contraire, ils devront être dissimulés par un coffret s'intégrant correctement à la construction. Sont interdits les panneaux photovoltaïques en façade.

(3) Il est recommandé d'implanter les antennes paraboliques de façon à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du bâti.

(4) L'implantation des antennes satellites en toiture ou au sol sont autorisées; les implantations en façade sur rue sont proscrites. Il est recommandé de privilégier les antennes satellites nouvelle génération (plus petite et plus puissante). En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes satellites soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes satellites seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

TOITURE

(1) Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière et accolés au plus près de la toiture.

(2) Les souches de cheminée seront traditionnellement réalisées. Elles doivent être simples, recouvertes du même enduit que les façades, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les boisseaux en tôle et les matériaux préfabriqués sont proscrits. Les matériaux brillants sont à éviter.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

(1) Dans le cas de rénovations sur une construction existante, une toiture locale traditionnelle sera privilégiée, SAUF si cela va à l'encontre de l'intérêt architectural du bâtiment, ou dans le cas d'une impossibilité technique justifiée.

Dispositions applicables aux bâtiments agricoles, à vocation artisanale ou d'activité économique

Les travaux de restauration sont conduits dans les règles de l'art de l'architecture traditionnelle.

LES FAÇADES

(1) La discrétion des couleurs, mates, proches des teintes naturelles environnantes aide à l'insertion visuelle. Ne pas multiplier les couleurs, rechercher une harmonie à partir d'un ou deux tons inspirés de ceux du bâti traditionnel.

(2) L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

(3) Il est interdit d'utiliser des couleurs vives et le blanc qui ne font pas partie de la palette des teintes du paysage local.

(4) Sont interdits : les enduits décoratifs, les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

(5) L'emploi en façade de matériaux (bois, tôle) peut être accepté à condition de présenter une couleur et un aspect dans la gamme des teintes du paysage local. Les matériaux translucides se limiteront à un apport en lumière.

(6) L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.

(7) Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

ÉLÉMENTS APPOSÉS AU BÂTI

(1) Sont interdits les panneaux photovoltaïques en façade.

(2) Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

TOITURES

(1) Tous les pans de toitures devront respecter la même teinte.

(2) Les toitures en tuiles peuvent intégrer des « tuiles chatières » afin de permettre l'accès aux combles par les chiroptères.

(3) Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière et accolés au plus près de la toiture. Leur teinte doit être sombre sans brillance.

(4) La toiture à pente unique est autorisée uniquement pour les constructions accolées au bâtiment principal.

LES CLÔTURES

(1) Les clôtures anciennes constituées de murs de moellons enduits ou en pierres de taille sont de préférence conservées

- et restaurées. Les percements et ouvertures sont autorisés en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité, sécurité,...)
- (2) Les clôtures et portails doivent être de formes sobres.
- (3) Sont interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...) et, l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et de récupération, ou qui n'ont pas vocation à clore.
- (4) Une harmonie des matériaux est attendue, tant vis-à-vis du contexte bâti environnant que parmi les composantes de la clôture. Les clôtures sur les voies publiques doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux ou leur aspect, de dissonance architecturale avec le cadre environnant.
- (5) Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.
- (6) Les extensions ou restaurations de clôtures existantes doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent, en particulier les matériaux, la hauteur des murs et des porches.

3. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- (1) La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.
- (2) En cas de suppression d'une partie boisée intéressante, il peut être demandé la plantation d'arbres en nombre équivalent.
- (3) Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.
- (4) Pour les constructions voisines des zones et secteurs agricoles, il est recommandé que toute autorisation d'urbanisme soit accompagnée de la mise en place d'une haie tampon entre la construction et l'espace agricole ou potentiellement agricole. Le positionnement de la haie pourra être justifié dans un plan accompagnant la demande d'autorisation.
- (5) Sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- (6) Dans toutes les zones A et N, les éclairages extérieurs privés (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.

4. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- (1) Les aires de stationnement de plus de 15 places doivent être arborées. Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales.
- (2) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Il doit être réalisé au minimum :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION		AIRES DE STATIONNEMENT À PRÉVOIR	
		HABITAT	
Habitat collectif		1 place par tranche même incomplète de 50 m² de surface de plancher, dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher	

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT À PRÉVOIR
Logement	2 places par logement (soit sur la parcelle, soit si les dimensions de la parcelle ne le permet pas et à condition d'une justification du demandeur, à proximité de la construction sur un espace de stationnement public ou privé) 1 place banalisée pour 3 lots en opération d'ensemble ou lotissement
Autres hébergements touristiques	1 place par logement 1 place banalisée pour 3 logements
ACTIVITÉS	
Artisanat Industrie Entrepôt	30% de la surface de plancher
Commerces (selon SDV) - moins de 300 m ² de SDV - de 300 à 1 500 m ² de SDV - plus de 1 500 m ² de SDV	1 place pour 30 m ² de SDV puis 1 place par 50 m ² supplémentaire 3 places par tranche de 100 m ² de SDV 4 places par tranche de 100 m ² de SDV sans dépasser 1,5 fois la surface de plancher commerciale
Bureaux Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 100 m ² de surface de plancher, puis 1 place par 30 m ² supplémentaire
Hôtel - Moins de 100 chambres - 100 chambres et plus	1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 120 m ² de surface de plancher et une dépose minute pouvant accueillir au moins 2 véhicules ou 1 car
Restaurant	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant
ÉQUIPEMENTS	
Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré du 2 ^{ème} degré	1 place par classe 2 places par classe
Etablissement de santé	1 place pour 2 lits
Equipements sportifs	10% de la surface du terrain
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 5 places assises
Lieu de culte	1 place pour 15 places assises
Cinéma	1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme
Autres équipements recevant du public	1 place pour 5 personnes pouvant être accueillies

* SDP = surface de plancher * SDV = surface de vente

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions spécifiques auxquelles il convient de se rapporter en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

Toute disposition définie dans le règlement associé aux zones prévaut sur la présente disposition.

(3) Les règles relatives aux stationnements devront respecter les dispositions du Code de l'Habitation et de la Construction.

(4) Une part des aires de stationnement pourra être dédiée au stationnement des vélos et aux véhicules électriques avec borne de recharge.

(5) Lorsque les bâtiments neufs à usage d'habitation, d'activité ou industriel, comprennent un parc de stationnement d'accès réservé, ils devront respecter les mesures édictées par le Code de la Construction et de l'Habitation en matière d'attente en stationnement des vélos et en infrastructures de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

(1) Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, la surface de stationnement pour les vélos, ne pourra être inférieure à 1,5 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation, et par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif.

Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voie.

STATIONNEMENT POUR PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

(1) Les emplacements réservés font l'objet d'une signalisation.

- Pour les autres équipements recevant du public et les équipements sportifs : le nombre de place aménagée est de 1 par tranche de 50 places. Cette disposition s'applique également lors d'aménagement de voirie.

- Pour les logements : le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement, à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes : la bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagée, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

DÉPLOIEMENT DE BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUE

(1) A toutes fins utiles sont rappelés les articles L113-11 à L113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation qui s'applique sur le territoire intercommunal et qui visent à s'assurer de l'équipement ou du pré-equipement des aires de stationnement de bornes de recharge électrique.

5. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

LES ACCÈS

(1) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

(2) Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

(3) La création de voies en impasse doit être limitée et temporaire. Une amorce de liaison avec un secteur attenant doit être prévue.

(4) Toute modification d'accès sera soumise à l'avis du gestionnaire de la voirie.

(5) Toute construction nouvelle doit respecter les marges de recul imposées.

(6) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

(7) L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

(8) Les voies de circulation doivent permettre la libre évacuation des bois issus de l'exploitation forestière. Dans les secteurs concernés, les aménagements doivent favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défrètement mais aussi la défense contre l'incendie.

LA GESTION DES DÉCHETS

(1) Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

(2) Des aires de retournement et des aires de stationnement des véhicules prenant en compte à minima l'empattement des véhicules de collectes seront éventuellement à prévoir.

(3) Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets et permettant l'implantation des points de collecte

(avec l'installation de colonnes aériennes ou semi-enterrées) devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

(4) Le règlement de collecte, déchetteries et encombrants sera à prendre en compte pour tout aménagement.

(5) Il est conseillé de prévoir l'installation d'une aire de compostage pour l'habitat intermédiaire et collectif, à raison d'une zone de compostage par tranche de dix logements. Cette zone doit se trouver proche de l'entrée de l'aménagement et être accessible par les véhicules légers.

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

(1) Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

(2) Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

(3) En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source- forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

LA GESTION DES EAUX USÉES

(1) Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière et, le cas échéant, d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif de la Communauté de Communes. A ce titre, le SPANC sera consulté en amont de tout dossier de demande d'autorisation d'urbanisme ou de projet d'assainissement non collectif neuf ou réhabilité.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

(2) L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traitées dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

(3) Pour les rejets des eaux de lavage des filtres (réguliers et liés à l'entretien de la piscine) relativement chargés en matières organiques, il convient de les rejeter dans le réseau public d'eaux usées sous réserve du respect de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

(1) Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle.

(2) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié.

(3) En absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être au maximum infiltrées si la nature du terrain le permet ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel. En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre de ces solutions, les eaux pluviales seront collectées par un réseau séparatif et rejetées dans le réseau public unitaire.

(4) En aucun cas, les eaux pluviales ne devront rejoindre une installation d'assainissement non collectif.

(5) Sous réserve d'autorisation, sont susceptibles d'être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, les eaux de vidange des piscines, fontaine, bassins d'ornement et bassins d'irrigation, sous réserve qu'elles n'altèrent pas les conditions d'écoulement des eaux pluviales ni la qualité des milieux récepteurs, et sous réserve que les produits de traitement soient au préalable neutralisés. Ces eaux ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau public d'assainissement des eaux usées, ni une installation d'assainissement non collectif.

(6) Pour toute nouvelle construction principale d'une emprise au sol au moins égale à 20 m², changement de destination inclus, et à condition que la nature des sols le permette, est recommandée l'installation d'un dispositif d'infiltration de type puisard ou tranchée filtrante, etc. Pour le dimensionnement de ces ouvrages d'infiltration, une crue centennale de 80mm sera prise comme référence.

(7) Uniquement dans le cas d'un projet de construction neuve (hors extension) et/ou lors d'un changement de destination,

la mise en place d'un dispositif de récupération d'eau pluviale est conseillée, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les installations enterrées.

(8) Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs. Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejet.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE ET LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

(1) La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numérique devront être établis en souterrain. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette disposition est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

(2) Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux sont mis en attente pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

(3) Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

LES CONSTRUCTIONS VIS-À-VIS DE L'AXE DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

(1) En application de l'arrêté préfectoral n°2022-0653 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Cher, des dispositions réglementaires sont applicables pour les constructions se trouvant dans la largeur des secteurs affectés par le bruit.

Conformément à l'article R571-43 du Code de l'Environnement, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 modifié susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, de santé et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les arrêtés ministériels du 25 avril 2003 susvisés.

Sur le territoire intercommunal, les tronçons routiers concernés sont les suivants :

COMMUNE	NOM DE LA VOIE	DÉBUTANT	FINISSANT	CATÉGORIE	LARGEUR DU SECTEUR AFFECTÉ PAR LE BRUIT	TISSU
BANNAY	RD955	0+650	1+880	4	30	Tissu ouvert
BOULLERET	RD955	0+650	1+880	4	30	Tissu ouvert
	RD955	0+315	0+650	3	100	Tissu ouvert
	RD955	0+000	0+315	4	30	Tissu ouvert
	D2	0+000	1+1080	4	30	Tissu ouvert

PRINCIPES GÉNÉRAUX

(1) Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ce principe n'est pas applicable aux édifices couverts par une servitude d'utilité publique patrimoniale (monuments historiques, immeubles situés dans un périmètre des abords de monument historique ou immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable), ni aux bâtiments repérés par le PLUi comme disposant d'un intérêt patrimonial à préserver. Dans tous les autres cas, des dérogations pourront être envisagées par l'autorité instructrice lorsque l'intérêt des performances énergétiques dépassent l'intérêt de préservation du caractère patrimonial du bâti.

(2) Les projets d'aménagement devront chercher à adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse afin de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs. En cas de pose de panneaux solaires en toiture, l'orientation permettra ainsi d'améliorer le rendement de ceux-ci.

PRINCIPES D'IMPLANTATION

(1) Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.

(2) A l'intérieur des marges de recul prescrites sont autorisées les épaisseurs de murs de constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, ou aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques).

(3) Il est conseillé d'éviter les logements mono-orientés vers le nord (aucun apport solaire l'hiver) et vers l'ouest (faible apports solaire l'hiver, risque de surchauffe l'été), et cela dans un objectif de limitation de la consommation énergétique des foyers.

ARCHITECTURE ET INTÉGRATION PAYSAGÈRE

(1) Dans le cas de bâtiments neufs sur toiture en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures.

(2) Les installations au sol de production d'énergie individuelles s'implantent en retrait de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.

(3) Toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

(4) Les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public, comme ce peut être le cas pour les modes de production d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être implantées en zone agricole et naturelle. Une attention particulière doit être portée sur l'insertion paysagère des installations et sur leur impact sur les zones d'habitations.

(5) Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseurs, etc.) sont autorisés. Il est conseillé qu'ils soient intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont autorisés en façade à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et que les nuisances sonores soient limitées sur le voisinage immédiat. En cas d'installation extérieure et sans protection sonore, il est conseillée que ces installations évitent les façades et pignons au profit d'une installation en toiture.

La distance conseillée entre ces équipements techniques générateurs de nuisances sonores et les habitations tierces est de 5 mètres.

(6) Dans le cadre d'une opération d'ensemble, l'éclairage public devra répondre aux exigences suivantes :
- une orientation de la lumière vers le sol. Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés

les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut). La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres ;

- une température de couleur des lampes inférieure à 2400K pour les implantations à moins de 50m des zones A et N, afin de limiter l'impact sur la biodiversité.

(7) Toute construction, installation ou ouvrage nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne, pylônes poste électrique, etc.) pourra être autorisée à condition de limiter toute 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.

(8) En considération du contexte environnemental, il est recommandé que :

- l'installation, le renouvellement ou l'extension des équipements fixes sensibles à l'eau (chaufferie, machineries électriques, systèmes électroniques) soient réalisés au-dessus de la côte de référence,
- les ouvertures situées à une hauteur inférieure à la côte de référence et donnant accès à des niveaux habitables ou abritant des matériaux vulnérables, puissent être obstruées par des panneaux amovibles et étanches.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des dérogations aux règles du PLUi- relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions – peuvent être accordées afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (si la construction est achevée depuis plus de deux ans et dans la limite d'un dépassement de 30 cm) ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (si la construction est achevée depuis plus de deux ans et dans la limite d'un dépassement de 30 cm) ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (dans la limite d'un dépassement de 30 cm).

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement. (article L152-5 du Code de l'Urbanisme)

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titres des monuments historiques ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

PARTIE II

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





II.1

LE SECTEUR MIXTE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT UA

53

Le **secteur UA** correspond aux centres anciens des villages ou hameaux historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue avec une continuité bâti irrégulière mais identifiable.

Ce secteur définit des espaces destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens, à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel s'intègre une mixité fonctionnelle en présence d'équipements, de commerces, d'activités et/ou de services compatibles avec cette destination.

Le secteur UA est composé de quatre sous-secteurs :

- > un **sous-secteur UA1s** correspondant à l'ensemble de la vieille ville de Sancerre à l'intérieur des remparts. Elle constitue un site inscrit par arrêté du 22 août 1973 et du 18 mai 1976.
- > un **sous-secteur UA1** correspondant aux centres bourgs anciens et denses aux caractéristiques plutôt urbaines avec des constructions présentant une rythmique sur rue et une forte mixité fonctionnelle.
- > un **sous-secteur UA2** correspondant aux centres bourgs et centres villages anciens aux caractéristiques plus villageoises ou faubourgeoises. Le bâti ancien y est plus diffus qu'en UA1 et le parcellaire est plus varié avec une mixité tempérée.
- > un **sous-secteur UA3** correspondant aux centres bourgs et centres villages anciens au tissu urbain relativement similaire au sous-secteur UA2 mais où est constatée une forte présence de bâtiments viticoles associés voire accolés aux habitations.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE SECTEUR UA

- > Assurer la continuité de l'implantation architecturale et volumétrique spécifique aux centres anciens ;
- > Rechercher une cohérence avec l'espace public et les enjeux patrimoniaux du secteur UA, en s'intégrant aux formes urbaines et architecturales existantes ;
- > Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres bourgs ;
- > Le sous-secteur UA1s doit se positionner comme garante de la valorisation de l'identité du Sancerre intra-muros et des ambiances qui participent à sa reconnaissance ;
- > Le sous-secteur UA3 se doit être le réceptacle de la libre évolution de l'activité viticole au sein du Sancerrois.

IMPORTANT :

Par arrêté du 24 juillet 2023, il a été défini qu'en raison de la qualité et de la valeur d'ensemble de son patrimoine, la conservation, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur du centre-bourg des communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Satur et Sancerre présentent un intérêt public au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique et paysager.

À ce titre, une partie de leur zone urbanisée est classée au titre des sites patrimoniaux remarquables (SPR). Les projets localisés dans ces secteurs délimités sur le règlement graphique par une information surfacique dédiée devront prendre en considération, le cas échéant, l'encadrement réglementaire associé.

Ce rappel s'applique aux secteurs concernés des zones UA1, UA1s et UA2.

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UA1s	UA1	UA2	UA3
HABITATION				
Logement	V	V	V	V
Hébergement	V	V	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	V
Restauration	V	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Uniquement dans le cas d'extension ou d'annexe de l'existant, et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30% par rapport à l'emprise au sol calculée à la date d'approbation du PLUi.				
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V
Cinéma	V	V	X	X
Hôtels	V	V	V	V
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V
Salle d'art et de spectacles	V	V	V	V
Équipements sportifs	V	V	V	V
Lieux de culte	V	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES				
Industrie	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500 m² d'emprise au sol.				

	UA1s	UA1	UA2	UA3
Entrepôts	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V
CONDITION : (1) Uniquement dans le cas d'extension ou d'annexe de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.				
Bureau	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
Exploitation agricole	V ⁽¹⁾	X	X	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. (1) Les constructions peuvent être admises si leur architecture s'harmonise avec le caractère du tissu urbanisé et si l'utilisation projetée est compatible avec les équipements d'infrastructures (desserte, réseaux,...).				
Exploitation forestière	X	X	X	X

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UA1s	UA1	UA2	UA3
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS				
Les installations classées	V ⁽¹⁾	X	X	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Uniquement s'il s'agit d'extensions, d'installations existantes à la date d'approbation du PLUi ou d'installations nouvelles directement liées à l'activité locale viticole et sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.				
Les affouillements et exhaussements de sol	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition de répondre à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général d'équipements d'infrastructures ou de réseaux,..., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.				
Installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...)	V	V	V	V

	UA1s	UA1	UA2	UA3
Installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou rendus indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V	V	V	V
CUMA agréées	X	X	X	X
Abris pour animaux	X	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X
Les carrières	X	X	X	X
Les installations de production d'énergies renouvelables	X	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue sur les toitures des constructions, des bâtiments d'exploitations agricoles/viticoles et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel. (1) Les trackers solaires ne sont permis qu'à condition d'être implantés à une distance minimale de 100 mètres d'un tiers et de ne pas être visible depuis l'espace public.				

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toutes les zones UA et ses sous secteurs des communes pôles (Sancerre, Saint-Satur, Belleville-sur-Loire, Léré, Sury-près-Léré, Vailly-sur-Sauldre) **et centralités de maillage** (Bannay, Boulleret, Jars, Savigny-en-Sancerre, Sury-en-Vaux, Veaugues), et pour toute opération d'aménagement d'ensemble et opération de construction comportant la création de plus de 10 logements, la production d'une part de logements locatifs sociaux est obligatoire.

Cette part représente un minimum de 20% de la production de logements de l'opération dans le cas des communes pôles (pôles principaux et pôles relais), et de 10% dans le cas des centralités de maillage.

Pour toutes les zones UA et ses sous secteurs du territoire intercommunal et pour toute opération d'aménagement d'ensemble et opération de construction comportant la création de plus de 15 logements, une mixité typologique doit être proposée au sein de l'aménagement.

Dans les communes pôles et centralités de maillage, cette mixité doit notamment se retranscrire à travers l'intégration d'un minimum de 10% de petits logements (T3 ou moins).

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions principales

Uniquement dans les zones UA1 et UA1s, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies (*exemple 1*). Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'une voie sont implantées avec un recul vis-à-vis de la voie, la construction à créer peut être implantée à l'alignement de fait (*exemple 2*).

Uniquement dans les zones UA2 et UA3, les constructions s'implantent préférentiellement à l'alignement des voies (*exemple 1*) OU avec un recul minimal de 5 mètres vis-à-vis de la voie (*exemple 3*).

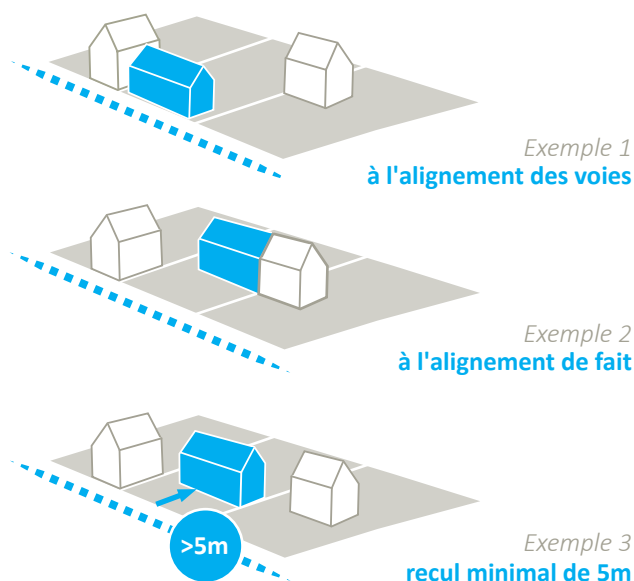
Pour les extensions des constructions principales

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

Pour les annexes aux habitations

Les annexes seront préférentiellement accolées au volume du bâtiment principal, ou devront être implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.

Uniquement dans les zones UA2 et UA3, les constructions annexes s'implantent soit à l'alignement des voies et des emprises publiques, soit en recul d'au minimum 5 mètres.



L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions principales

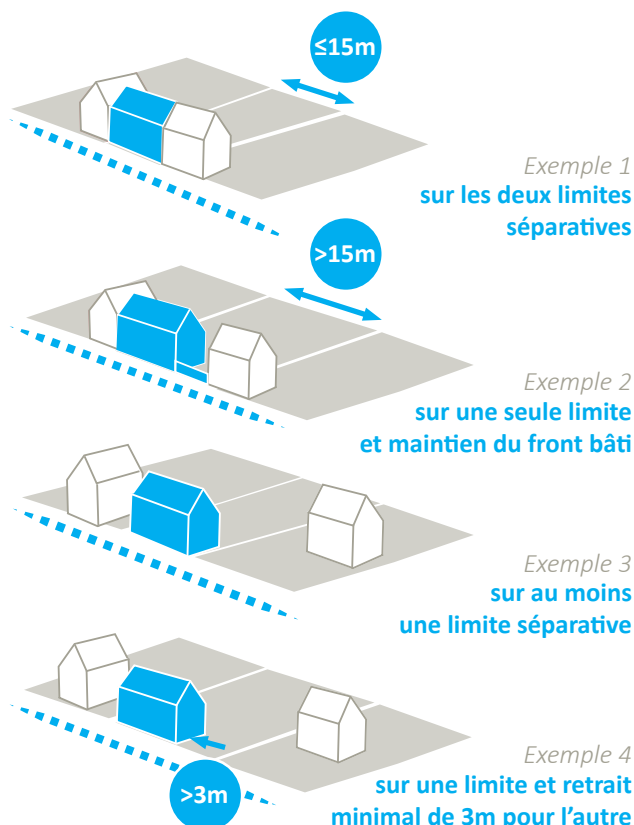
Uniquement dans les zones UA1 et UA1s, les constructions doivent s'implanter :

- > dans le cas d'une largeur de parcelle sur rue inférieure ou égale à 15m, les constructions doivent s'implanter de manière continue, d'une limite latérale à l'autre (*exemple 1*),
- > dans le cas d'une largeur de parcelle sur rue supérieure à 15m, les constructions peuvent s'implanter SOIT de manière continue, d'une limite latérale à l'autre (*exemple 1*), SOIT sur une seule des limites latérales, à condition de maintenir le front bâti (*exemple 2*). Dans ce dernier cas, le retrait minimal à observer vis-à-vis de la limite séparative doit être d'au minimum 3 mètres.

Uniquement dans les zones UA2 et UA3, les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives (*exemple 3*). Si un retrait est observé vis-à-vis d'une limite séparative, celui-ci doit être d'au minimum 3 mètres (*exemple 4*).

Pour les extensions des constructions principales

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.



Pour les annexes aux habitations

Les constructions annexes s'implantent sur la limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété ne doit pas porter atteinte à la qualité du site environnant, bâti ou non.

EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

Pour les constructions principales

Aucune limite d'emprise au sol n'est applicable afin de répondre aux besoins et principes de densification.

Pour les extensions/annexes des constructions principales

Uniquement en zone UA3, les extensions et annexes répondant à la sous-destination « commerce de gros » ne sont autorisées que dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30% par rapport à l'emprise au sol calculée à la date d'approbation du PLUi.

Dans toutes les zones et uniquement pour la sous-destination « Industrie », les nouvelles constructions ne peuvent pas excéder 500 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes aux habitations

Uniquement pour les zones UA2 et UA3, la surface totale de toutes les annexes est limitée à 50m² d'emprise au sol.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions principales

La hauteur des constructions devra avant tout être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes afin de respecter la silhouette du village. Le cas échéant, cette hauteur doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, et au minimum égale à celle du bâtiment limitrophe le moins élevé.

Uniquement dans les zones UA1s, et considérant la mention précédente :

- > la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage (R+2+Combles),
- > la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et le point de l'alignement opposé qui en est le plus rapproché ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points,
- > lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles,
- > si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements,
- > lorsque la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Uniquement dans les zones UA1 et UA3, et considérant la mention précédente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage (R+2+Combles).

Uniquement dans les zones UA2, et considérant la mention précédente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage (R+1+Combles) afin de conserver une silhouette villageoise.

Pour les extensions

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction existante, la hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment de référence.

Pour les annexes

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Dispositions particulières

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments et installations nécessaires aux équipements collectifs et/ou services publics.

UA_ARTICLE 3. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux dispositions générales : Qualité architecturale et paysagère, architecture et intégration.

Les projets devront s'appuyer sur les prescriptions formulées dans la Charte chromatique du Sancerrois annexée au présent document. Cela ne s'applique pas dans le cas de restauration à l'identique.

Uniquement en zone UA1s, tout projet de construction ou de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être compatible avec les dispositions de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 16 juillet 2016 portant sur les sites patrimoniaux remarquables et être soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Les constructeurs devront consulter le cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement.

Les travaux réalisés sur des bâtiments et édifices existants à la date d'approbation du PLUi devront rechercher à respecter les dispositions originelles de la construction ainsi que les techniques traditionnelles.

LES RYTHMES ET PROPORTIONS

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

Uniquement en zone UA1s, UA1 et UA2, il est recommandé que la composition des façades s'inspire des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :

- > les verticales domineront dans le rythme des façades,
- > les pleins prédomineront sur les vides,
- > les percements s'inscriront soit dans un rectangle vertical, soit dans un carré.

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.

Uniquement en zone UA1s, UA1 et UA2, il est conseillé que les baies s'inspirent des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles remarquables (ouvertures rectangulaires et verticales). Exception est faite aux entrées de garages, aux vitrines commerciales et aux baies coulissantes.

Uniquement en zone UA1s, les façades ne seront ni tramées, ni monotones : leur largeur n'excèdera pas deux fois leur hauteur et aucune façade n'excèdera 16 mètres de largeur sans différenciation d'aspect et de hauteur.

Uniquement en zone UA1s, les façades comporteront les deux tiers au moins de leur surface totale en parties pleines. Les ouvertures aux étages seront rectangulaires dans le sens de la hauteur avec linteaux inférieurs à 1,30m de portée. Les ouvertures seront d'autant plus petites qu'elles seront plus haut placées. Elles seront soulignées d'un encadrement de pierre de taille calcaire ou en ciment blanc de 15cm à 20cm de largeur, selon la dimension des baies.

Dans toutes les zones, le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne peut se traduire par une devanture d'un seul tenant. La modénature de la devanture doit correspondre au rythme du découpage marqué par la succession des bâtiments à respecter leurs structures propres.

Les aspects et teintes des façades des constructions principales

Uniquement en zone UA1s, les murs seront réalisés SOIT en pierre de taille de la région à joints plats, SOIT en matériaux recouverts d'un enduit lissé, taloché ou recoupé, non peint, de tonalité légère ocre terreux. Les enduits tyroliens, les mouchetis et les enduits ripatés sont proscrits.

Pour toutes les autres zones, les murs des constructions doivent être :

- > SOIT constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents (ex: moellons laissant apparaître des éléments architecturés en pierre de taille ou briques),
- > SOIT recouverts de matériaux naturels,
- > SOIT recouverts d'un enduit.

Pour les bâtiments à usage d'activités, l'utilisation de bardages peints ou de matériaux transparents est admise en plus des matériaux cités ci-dessus.

Uniquement dans les zones UA3, et en plus des prescriptions précédentes, les matériaux suivants sont autorisés pour les constructions à usage d'activités agricoles/viticoles, et doivent s'inscrire dans une mixité de mise en oeuvre : le bardage bois patiné, les matériaux métalliques et maçonnés. Les bardages devront présenter une finition non brillante.

Dans toutes les zones, sont interdits :

- > tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- > tous les matériaux qui n'offrent pas de garantie de durabilité, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables.

Pour les façades, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe du présent document. Cela ne s'applique pas dans le cas de restauration à l'identique.

Dans toutes les zones, les volets roulants avec caisson extérieur sont proscrits.

Les aspects et teintes des façades des extensions et annexes

Les façades des extensions sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions principales.

Les annexes doivent présenter des matériaux en harmonie avec la construction principale. Les matériaux n'offrant pas de garantie de bonne conservation sont interdits.

Les façades commerciales

Les devantures en applique sont à privilégier. Les devantures seront de préférence en bois, présentant, panneaux et piédroits moulurés

Les parties vitrées des devantures commerciales laisseront de préférence un soubassement de hauteur au moins égale à 40cm réalisé avec les matériaux de la façade ou d'aspect similaire.

Uniquement en zone UA1s, les devantures anciennes et pittoresques devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Les devantures seront réalisées de préférence à l'aide d'une simple glace posée en retrait du nu des façades. Les maçonneries resteront apparentes en pierres de taille jointoyées à joints plats ou enduites.

LES TOITURES

Généralités

Les remaniements et les extensions des toitures traditionnelles existantes doivent être réalisés en respectant les dispositions existantes.

Formes des toitures des constructions principales

Uniquement en zone UA1s et UA1, les toitures des constructions principales d'habitation doivent être à deux pentes ou plus, comprises entre 45° et 60°.

Uniquement en zone UA1s, les débords de toitures sont limités au minimum. Sont préconisés :

- > un coyau en bas de pente,
- > une corniche de 15cm de débord,
- > une gouttière pendante,
- > un solin en pignon, sans débord ni chevron de rive apparent,
- > les abouts de pannes ne doivent pas faire saillie sur les pignons.

Dans toutes les autres zones, les toitures des constructions principales comporteront au moins deux versants présentant une inclinaison ne pouvant pas être inférieure à 40°.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve de satisfaire les conditions suivantes :

- > que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
- > que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Les ouvertures dans la toiture des constructions principales

Dans l'architecture traditionnelle, le nombre de lucarnes et de châssis de toit est limité. Leur implantation nouvelle et leur nombre seront en rapport avec les élévations.

Les lucarnes sont préférentiellement à deux versants (à fronton et à croupe) et de dimensions réduites (largeur inférieure à 0,90m).

La suppression des lucarnes traditionnelles existantes est interdite.

Les châssis de toit seront à implanter de préférence sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public ou depuis les lignes de crêtes. Leur nombre et leur implantation ne doivent pas conduire à un effet de batterie. La pose de châssis doit être étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit seront préférentiellement encastrés.

L'aspect des toitures des constructions principales

Quelle que soit la destination du bâtiment, les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile sont interdites.

Uniquement en zone UA1s, les toitures des constructions principales d'habitation doivent être réalisées préférentiellement en tuiles plates du pays ou, à défaut, en ardoises. La densité des petites tuiles plates terre cuite doit être de minimum 60 unités/m².

Pour les constructions principales de toutes les autres zones, l'aspect des toitures doit présenter :

- > SOIT des tuiles de pays d'aspect plat. Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes proches de celles des toitures environnantes. Uniquement dans les zones UA, les rives de toiture doivent être sans débord et sans retour sur les façades. Le faîtage doit être réalisé avec des tuiles faitières demi-rondes scellées au mortier constituant les crêtes de coq et embarrures. Les noues et les arêtières seront fermés. Il est conseillé de maintenir une densité de tuile à raison de 60 unités au m² au minimum.
- > SOIT de l'ardoise de format rectangle, en pose droite et sans partie métallique visible. Les crochets doivent être teintés, les noues et arêtières fermés. Les rives sont sans retour.
- > SOIT des tuiles mécaniques d'aspect non plat si le bâtiment existant a été conçu dès son origine pour être couvert avec ce matériau.

Pour les toitures, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe du présent document. Cela ne s'applique pas dans le cas de restauration à l'identique.

Les toitures des extensions et des annexes

Les toitures des extensions sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions principales.

ASPECT DE TOITURE POUR LES ANNEXES ACCOLÉES À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même mode de couverture, et doivent avoir la même inclinaison que celle-ci à 10° près, dès lors qu'elles comportent deux pans.

Les appentis accolés à la construction principale doivent avoir le même mode de couverture que celle-ci. La pente de leur toiture pourra être différente et adaptée à la nature des matériaux employés.

ASPECT DE TOITURE POUR LES ANNEXES ISOLÉES DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les toitures des annexes implantées à plus de dix mètres en retrait de l'alignement des voies doivent préférentiellement être réalisées avec le même mode de couverture que la construction principale, ou avec des matériaux d'aspect similaire.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- (1) Les annexes de moins de 10 m², et en dehors des zones UA1s et UA1, ne sont pas soumises aux dispositions afférentes aux toitures. Elles devront néanmoins présenter une bonne intégration à l'environnement.
- (2) Les couvertures des piscines qui ne peuvent pas être dissimulées depuis le domaine public ou privé sont déconseillées.

Disposition particulière

(1) **Uniquement en zone UA1s**, les toitures-terrasses, les toitures de pente inférieures à 45° et les toitures recouvertes à l'aide de matériaux imitant la tuile plate ou l'ardoise pourront être tolérés si elles couvrent des constructions ou partie de construction de faible importance, non visibles depuis le domaine public et ne nuisant pas à l'aspect du bâti.

LES CLÔTURES

Forme, aspect et teinte des clôtures en limite des voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent tendre à préserver la continuité des interfaces à la rue par rapport aux bâtiments limitrophes.

Le long des voies, les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- > SOIT d'un mur plein (en moellons, en parpaings enduits ou aspect similaire), accompagné d'un chaperon (en briques, tuiles ou maçonné, ou d'aspect similaire) sans débord du mur.
- > SOIT d'un muret bas surmonté ou non d'une grille en ferronnerie, lames ou lisses de bois ou aspect bois ou matériaux à claire-voie. Le soubassement est compris entre 50 cm et 100 cm, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente. La proportion de clôture pleine doit être inférieure à la proportion de clôture à claire-voie. Les murets doivent être réalisés soit en pierre traditionnellement utilisée dans la région, soit en matériaux enduits à la chaux de teinte identique aux bâtiments anciens existants.

Les clôtures seront traitées avec les mêmes prescriptions d'aspect que les façades.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Uniquement en zone UA1s et UA1, les clôtures en éléments de ciment moulés ou préfabriqués sont interdites.

Forme, aspect et teinte des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en contact avec une zone naturelle doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique) et devront laisser le passage pour la petite faune (perméabilité écologique).

Les clôtures en contact avec une zone agricole doivent rechercher au maximum à recréer une lisière végétale permettant une meilleure cohabitation des usages.

En limite séparative, les clôtures suivantes sont autorisées :

- > une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
- > des matériaux de bois ou d'aspect bois,
- > un mur plein traditionnel,
- > un muret traditionnel ou enduit de teinte similaire à la construction principale d'un maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage, d'une grille, de lisse de bois ou d'aspect bois ou de matériaux durables, préférentiellement doublé d'une haie vive.

Les plaques utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 50cm de hauteur.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Autres éléments

- (1) Les portails, portes ou grilles anciennes existantes sont de préférence restaurés et entretenus.
- (2) Les portails doivent s'intégrer dans l'ensemble de la clôture, tant du point de vue du style que de la hauteur.
- (3) Les portails devront s'ouvrir ou coulisser sur l'intérieur de la propriété et non sur le domaine public.
- (4) Les portes ou portails doivent reprendre l'un des types traditionnels existants en ferronnerie ou en bois, ou matériaux d'aspect similaire. Ils sont peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (se référer à la charte chromatique en annexe).
- (5) Les cours aménagées comme telles pour le stationnement des véhicules pourront s'ouvrir largement sur le domaine public sans clôture.
- (6) Les coffrets de raccordement aux réseaux devront être intégrés dans la partie maçonnée de la clôture quand elle existe.

UA_ARTICLE 4. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sur les espaces libres de toute construction, les arbres existants et en bonne santé doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacés en nombre équivalent.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

Afin de participer aux besoins d'ombrage des constructions, il est recommandé de planter des arbres sur les unités foncières à raison d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre de toute construction.

Dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à dix, 10% au moins de la superficie totale du terrain de l'opération doit être traité en espaces collectifs d'agrément et planté.

Uniquement en zone UA1s, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés avec soin en cour et/ou en jardin. Il en est de même des dalles recouvrant les constructions souterraines, telles que les caves et garages.

UA_ARTICLE 5. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se reporter aux dispositions générales : « *Les règles applicables à toutes les zones du territoire* », et sa sous-partie dédiée au « Stationnement ».

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit prioritairement être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 30% de leur surface.

Les stationnements cycles collectifs sont couverts dès lors qu'ils comportent un minimum de 10 places vélos. Ces espaces devront respecter un minimum de 1,5 m² par emplacement.

Dans le cas de logements collectifs (à partir de 2 logements), une place cycle par logement est requise.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Uniquement pour la destination « Habitation », un minimum de une place de stationnement par logement est requis lorsque le logement est inférieur ou égal à une surface de plancher de 60 m². Dans le cas de logements sociaux, l'inclusion d'une place de stationnement par logement est conseillée.

Des dérogations aux obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être accordées en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par place de stationnement, sans que le projet ne prévoit moins d'une place de stationnement pour véhicule motorisé.

Des dérogations aux obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent également être accordées en contrepartie de la création d'une aire de stationnement sécurisée sur une emprise privée. Si les obligations quant aux stationnements liés à un projet ne peuvent pas être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain privé situé à moins de 250 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places (sur la base de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme).

Les exigences pourront être réduites dans le cas de la présence de contraintes physiques (sécurité, visibilité, préservation d'éléments paysagers remarquables, impératifs techniques (ex : topographie)) ou lorsque l'opération propose une mixité des destinations (projet intégrant au moins deux destinations) et donc une mutualisation.



II.2

LE SECTEUR MIXTE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT UB

67

Le **secteur UB** correspond aux premières extensions de tissu bâti accolées aux bourgs et dans la continuité immédiate des centres anciens. Il s'est développé au coup par coup, ce qui révèle des constructions aux implantations variées et sur un parcellaire hétérogène aux formes souvent complexes.

Ce secteur UB définit des secteurs destinés à être densifié, à recevoir principalement de l'habitat, et dans lequel s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

Le secteur UB est composé de trois sous-secteurs :

- > un **sous-secteur UB1** correspondant aux faubourgs anciens de typologie majoritairement pavillonnaires. On y constate la présence d'au moins un tiers de logements anciens (< 1950), majoritairement implantés en retrait de l'alignement des voies, et une diversité des formes parcellaires.
- > un **sous-secteur UB2** correspondant aux faubourgs actifs où des activités industrielles et artisanales sont présentes dans le tissu bâti. Ces faubourgs s'apparentent aux caractéristiques du sous-secteurs UB1, à ceci près que sont disséminées de grandes surfaces industrielles dans le tissu urbain.
- > un **sous-secteur UB3** correspondant aux faubourgs des communes viticoles - essentiellement Sancerre, Bué et Crézancy-en-Sancerre- où l'urbanisation est perturbée par le relief et où des activités, dont des caves et chais, sont intégrés dans le tissu.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE SECTEUR UB

- > *Maintenir les gabarits et volumétries pour les implantations ponctuelles à venir en permettant une densification verticale raisonnée ;*
- > *Préserver le caractère rural des villages en maintenant une part importante d'espaces ouverts (espace public, jardin privé, etc.) ;*
- > *Favoriser la densification de la zone UB afin de tendre à une évolution en faveur de caractéristiques proches de la zone UA ;*
- > *Accorder de la souplesse réglementaire aux implantations dans ce secteur d'entre-deux.*

IMPORTANT :

Par arrêté du 24 juillet 2023, il a été défini qu'en raison de la qualité et de la valeur d'ensemble de son patrimoine, la conservation, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur du centre-bourg des communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Satur et Sancerre présentent un intérêt public au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique et paysager.

À ce titre, une partie de leur zone urbanisée est classée au titre des sites patrimoniaux remarquables (SPR). Les projets localisés dans ces secteurs délimités sur le règlement graphique par une information surfacique dédiée devront prendre en considération, le cas échéant, l'encadrement réglementaire associé.

Ce rappel s'applique aux secteurs concernés des zones UB1 et UB3.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

68

X : Occupations et utilisations du sol interdites.**V*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.**V** : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UB1	UB2	UB3
HABITATION			
Logement	V	V	V
Hébergement	V	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V ⁽¹⁾	V	V
CONDITION : (1) La présence d'une activité commerciale ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnements.			
Restauration	V	V	V
Commerce de gros	X	X	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Uniquement dans le cas d'extension ou d'annexe de l'existant, et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30% par rapport à l'emprise au sol calculée à la date d'approbation du PLUi.			
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V
Cinéma	X	X	X
Hôtels	V	V	V
Autres hébergements touristiques	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
Salle d'art et de spectacles	V	V	V
Équipements sportifs	V	V	V
Lieux de culte	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V

	UB1	UB2	UB3
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie	V ⁽¹⁾	V	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500 m ² d'emprise au sol.			
Entrepôts	V ⁽¹⁾	V	V
CONDITION : (1) Uniquement dans le cas d'extension ou d'annexe de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.			
Bureau	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	X	X	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. (1) Les constructions peuvent être admises si leur architecture s'harmonise avec le caractère du tissu urbanisé et si l'utilisation projetée est compatible avec les équipements d'infrastructures (desserte, réseaux,...).			
Exploitation forestière	X	X	X

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UB1	UB2	UB3
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS			
Les installations classées	X	X	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Uniquement s'il s'agit d'extensions, d'installations existantes à la date d'approbation du PLUi ou d'installations nouvelles directement liées à l'activité locale viticole et sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.			

	UB1	UB2	UB3
Les affouillements et exhaussements de sol	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition de répondre à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général (d'équipements, d'infrastructures ou de réseaux,...), - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.			
Installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...)	V	V	V
Installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou rendus indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V	V	V
CUMA agréées	X	X	X
Abris pour animaux	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	X
Les carrières	X	X	X
Les installations de production d'énergies renouvelables	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue sur les toitures des constructions, des bâtiments d'exploitations agricoles/viticoles et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel. (1) Les trackers solaires ne sont permis qu'à condition d'être implantés à une distance minimale de 100 mètres d'un tiers et de ne pas être visible depuis l'espace public.			

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toutes les zones UB et ses sous secteurs des communes pôles (Sancerre, Saint-Satur, Belleville-sur-Loire, Léré, Sury-près-Léré, Vailly-sur-Sauldre) **et centralités de maillage** (Bannay, Boulleret, Jars, Savigny-en-Sancerre, Sury-en-Vaux, Veaugues), et pour toute opération d'aménagement d'ensemble et opération de construction comportant la création de plus de 10 logements, la production d'une part de logements locatifs sociaux est obligatoire.

Cette part représente un minimum de 20% de la production de logements de l'opération dans le cas des communes pôles (pôles principaux et pôles relais), et de 10% dans le cas des centralités de maillage.

Pour toutes les zones UB et ses sous secteurs du territoire intercommunal et pour toute opération d'aménagement d'ensemble et opération de construction comportant la création de plus de 15 logements, une mixité typologique doit être proposée au sein de l'aménagement.

Dans les communes pôles et centralités de maillage, cette mixité doit notamment se retranscrire à travers l'intégration d'un minimum de 10% de petits logements (T3 ou moins).

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions principales

Les constructions peuvent s'implanter SOIT à l'alignement des voies (*exemple 1*) SOIT avec un recul minimal de 5 mètres vis-à-vis de la voie (*exemple 2*).

DISPOSITION PARTICULIÈRE

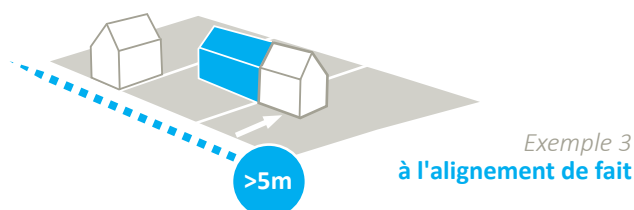
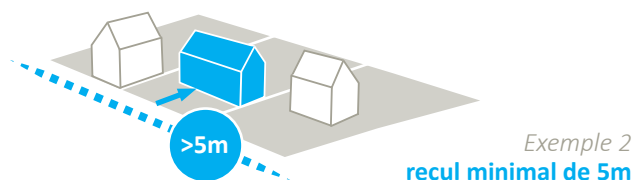
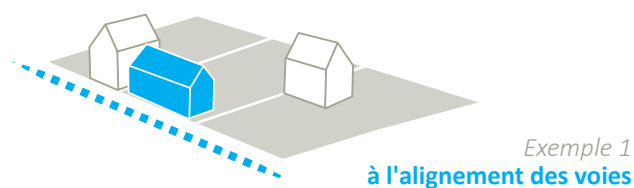
Lorsque que l'une des constructions situées de part et d'autre d'un terrain est implantée avec un recul vis-à-vis de la voie supérieur à 5 mètres, la construction à créer peut être implantée à l'alignement de fait (*exemple 3*).

Pour les extensions des constructions principales

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

Pour les annexes aux habitations

Les annexes seront SOIT accolées au volume du bâtiment principal, SOIT implantées à une distance comprise entre 4m et 15m d'une autre construction de la même parcelle, comptée à partir du nu de la façade SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.



L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions principales

Les constructions peuvent s'implanter SOIT sur les deux limites séparatives (*exemple 1*), SOIT sur une des limites séparatives et en retrait des autres (*exemple 2*), SOIT en retrait de toutes les limites séparatives.

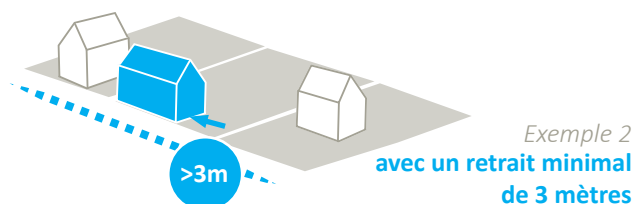
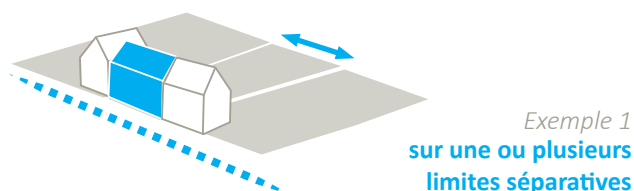
En cas de retrait, celui-ci doit être à égal ou supérieur à la moitié de la hauteur au faitage du bâtiment, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Pour les extensions des constructions principales

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

Pour les annexes aux habitations

Les constructions annexes s'implantent en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.



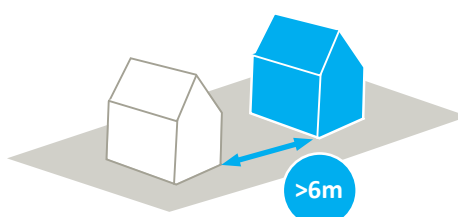
L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pour les constructions principales

Uniquement pour les zones UB1 et sur un même terrain, un écart minimal de 6 mètres est à respecter entre deux constructions à usage d'habitation (hors annexe).

Disposition particulière

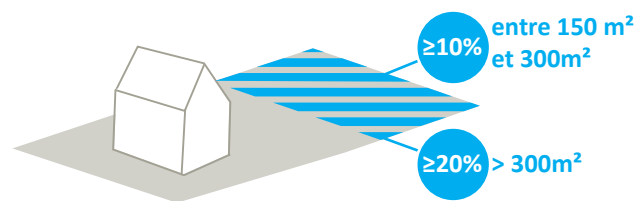
Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de deux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (exemple : changement de destination,...).



Pour les constructions principales

Le projet veille à disposer d'une surface de pleine terre au moins équivalente à :

- pour les unités foncières comprises entre 150 m² et 300 m² : minimum 10% de l'emprise de l'unité foncière,
- pour les unités foncières supérieures à 300 m² : minimum 20% de l'emprise de l'unité foncière.

**Pour les extensions/annexes des constructions principales**

Dans toutes les zones et uniquement pour la sous-destination « Logement », la construction principale et ses extensions, permises en une ou plusieurs fois, est limitée à une emprise au sol totale maximale de 200 m².

Uniquement en zone UB3, les extensions et annexes répondant à la sous-destination « commerce de gros » ne sont autorisées que dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30% par rapport à l'emprise au sol calculée à la date d'approbation du PLUi.

Uniquement en zone UB1 et UB3, les nouvelles constructions de la sous-destination « Industrie » ne peuvent pas excéder 500 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes aux habitations

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 50m² d'emprise au sol.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions principales

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage (R+1+Combles).

Pour les extensions

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction existante, la hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment de référence.

Pour les annexes

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Dispositions particulières

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments et installations nécessaires aux équipements collectifs et/ou services publics.

UB_ARTICLE 3. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux dispositions générales : Qualité architecturale et paysagère, architecture et intégration.

Les projets devront s'appuyer sur les prescriptions formulées dans la Charte chromatique du Sancerrois annexée au présent document.

LES RYTHMES ET PROPORTIONS

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

Les aspects et teintes des façades des constructions principales

Les murs des constructions doivent être :

- > SOIT constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents (ex: moellons laissant apparaître des éléments architecturés en pierre de taille ou briques),
- > SOIT recouverts de matériaux naturels,
- > SOIT recouverts d'un enduit.

Pour les bâtiments à usage d'activités, l'utilisation de bardages peints ou de matériaux transparents est admise en plus des matériaux cités ci-dessus.

Uniquement dans les zones UB3, et en plus des prescriptions précédentes, les matériaux suivants sont autorisés pour les constructions à usage d'activités agricoles/viticoles, et doivent s'inscrire dans une mixité de mise en oeuvre : le bardage bois patiné, les matériaux métalliques et maçonnés. Les bardages devront présenter une finition non brillante.

Dans toutes les zones, sont interdits :

- > tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- > tous les matériaux qui n'offrent pas de garantie de durabilité, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables.

Pour les façades, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe du présent document.

Les volets roulants avec caisson extérieur sont déconseillés.

Les aspects et teintes des façades des extensions et annexes

Les façades des extensions sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions principales.

Les annexes doivent présenter des matériaux en harmonie avec la construction principale. Les matériaux n'offrant pas de garantie de bonne conservation sont interdits.

LES TOITURES

Généralités

Les remaniements et les extensions des toitures traditionnelles existantes doivent être réalisés en respectant les dispositions existantes.

Formes des toitures des constructions principales

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux versants présentant une inclinaison ne pouvant pas être inférieure à 40°.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve de satisfaire les conditions suivantes :

- > que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
- > que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Les ouvertures dans la toiture des constructions principales

Les lucarnes sont préférentiellement à deux versants (à fronton et à croupe) et de dimensions réduites (largeur inférieure à 0,90m).

La suppression des lucarnes traditionnelles existantes est interdite.

Les châssis de toit seront à implanter de préférence sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public ou depuis les lignes de crêtes. Leur nombre et leur implantation ne doivent pas conduire à un effet de batterie. La pose de châssis doit être étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit seront préférentiellement encastrés.

L'aspect des toitures des constructions principales

Quelle que soit la destination du bâtiment, les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile sont interdites.

Pour les constructions principales, l'aspect des toitures doit présenter :

- > SOIT des tuiles de pays d'aspect plat. Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes proches de celles des toitures environnantes. Uniquement dans les zones UA, les rives de toiture doivent être sans débord et sans retour sur les façades. Le faîtage doit être réalisé avec des tuiles faitières demi-rondes scellées au mortier constituant les crêtes de coq et embarrures. Les noues et les arêtières seront fermés. Il est conseillé de maintenir une densité de tuiles à raison de 60 unités au m² au minimum.
- > SOIT de l'ardoise de format rectangle, en pose droite et sans partie métallique visible. Les crochets doivent être teintés, les noues et arêtières fermés. Les rives sont sans retour.
- > SOIT des tuiles mécanique d'aspect non plat si le bâtiment existant a été conçu dès son origine pour être couvert avec ce matériau.

Pour les toitures, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe du présent document.

Les toitures des extensions et des annexes

Les toitures des extensions sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions principales.

ASPECT DE TOITURE POUR LES ANNEXES ACCOLÉES À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même mode de couverture, et doivent avoir la même inclinaison que celle-ci à 10° près, dès lors qu'elles comportent deux pans. Les appentis accolés à la construction principale doivent avoir le même mode de couverture que celle-ci. La pente de leur toiture pourra être différente et adaptée à la nature des matériaux employés.

ASPECT DE TOITURE POUR LES ANNEXES ISOLÉES DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les toitures des annexes implantées à plus de dix mètres en retrait de l'alignement des voies doivent préférentiellement être réalisées avec le même mode de couverture que la construction principale, ou avec des matériaux d'aspect similaire.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- (1) Les annexes de moins de 10 m² ne sont pas soumises aux dispositions afférentes aux toitures. Elles devront néanmoins présenter une bonne intégration à l'environnement.
- (2) Les couvertures des piscines qui ne peuvent pas être dissimulées depuis le domaine public ou privé sont déconseillées.

LES CLÔTURES

Forme, aspect et teinte des clôtures en limite des voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent tendre à préserver la continuité des interfaces à la rue par rapport aux bâtiments limitrophes.

Les clôtures doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement.

Les clôtures pleines doivent être construites en un matériau unique et s'intégrer à l'architecture environnante.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Une hauteur inférieure de la clôture sur rue pourra être imposée afin d'assurer une meilleure intégration de l'interface bâtie de la construction dans son contexte bâti immédiat.

Forme, aspect et teinte des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en contact avec une zone naturelle doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique) et devront laisser le passage pour la petite faune (perméabilité écologique).

Les clôtures en contact avec une zone agricole doivent rechercher au maximum à recréer une lisière végétale permettant

une meilleure cohabitation des usages.

En limite séparative, les clôtures suivantes sont autorisées :

- > une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
- > des matériaux de bois ou d'aspect bois,
- > un mur plein traditionnel,
- > un muret traditionnel ou enduit de teinte similaire à la construction principale d'un maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage, d'une grille, de lisse de bois ou d'aspect bois ou de matériaux durables, préférentiellement doublé d'une haie vive.

Les plaques utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 50cm de hauteur.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Autres éléments

- (1) Les portails, portes ou grilles anciennes existantes sont de préférence restaurés et entretenus.
- (2) Les portails doivent s'intégrer dans l'ensemble de la clôture, tant du point de vue du style que de la hauteur.
- (3) Les portails devront s'ouvrir ou coulisser sur l'intérieur de la propriété et non sur le domaine public.
- (4) Les coffrets de raccordement aux réseaux devront être intégrés dans la partie maçonnée de la clôture quand elle existe.

UB_ARTICLE 4. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sur les espaces libres de toute construction, les arbres existants et en bonne santé doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacés en nombre équivalent.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

Afin de participer aux besoins d'ombrage des constructions, il est recommandé de planter des arbres sur les unités foncières à raison d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre de toute construction.

Dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à dix, 10% au moins de la superficie totale du terrain de l'opération doit être traité en espaces collectifs d'agrément et planté.

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales jalonnées d'arbres de haute tige seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m².

Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales jalonnées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

UB_ARTICLE 5. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se reporter aux dispositions générales : « *Les règles applicables à toutes les zones du territoire* », et sa sous-partie dédiée au « Stationnement ».

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit prioritairement être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places devront prévoir au moins une place dédiée à la recharge de véhicules électriques.

76

Les stationnements cycles collectifs sont couverts dès lors qu'ils comportent un minimum de 10 places vélos. Ces espaces devront respecter un minimum de 1,5 m² par emplacement.

Dans le cas de logements collectifs (à partir de 2 logements), une place cycle par logement est requise à raison de deux places de véhicules réalisées.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de logements sociaux, l'inclusion d'une place de stationnement par logement est conseillée.

Des dérogations aux obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être accordées en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par place de stationnement, sans que le projet ne prévoit moins d'une place de stationnement pour véhicule motorisé.

Des dérogations aux obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent également être accordées en contrepartie de la création d'une aire de stationnement sécurisée sur une emprise privée. Si les obligations quant aux stationnements liés à un projet ne peuvent pas être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain privé situé à moins de 250 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places (sur la base de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme).

Les exigences pourront être réduites dans le cas de la présence de contraintes physiques (sécurité, visibilité, préservation d'éléments paysagers remarquables, impératifs techniques (ex : topographie)) ou lorsque l'opération propose une mixité des destinations (projet intégrant au moins deux destinations) et donc une mutualisation.



II.3

LE SECTEUR MIXTE À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT UC

79

Le **secteur UC** correspond à l'extension périphérique de la ville, de densité faible à moyenne, à vocation principale d'habitat, et qui est caractéristique par sa forme de lotissements pavillonnaires, plus ou moins diffus..

Ce secteur définit des espaces de développement récent, au coup par coup ou par opération d'ensemble, et où se distingue une homogénéité fonctionnelle.

Le secteur UC est composé de deux sous-secteurs :

- > un **sous-secteur UC1** correspondant aux extensions résidentielles récentes sous forme de lotissements ou apparues au coup par coup. Une grande majorité des constructions datent d'après 1950 et présente une homogénéité du tissu avec des implantations en milieu de parcelles de bâtiments de gabarits restreints (R+1 maximum).
- > un **sous-secteur UC2** correspondant aux ensembles résidentiels récents de moyenne densité constaté essentiellement à Sancerre et Vailly-sur-Sauldre. Ces opérations d'ensemble se distinguent par une volumétrie plus importante pouvant atteindre le R+2+C.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE SECTEUR UC

- > *Diversifier la forme urbaine pavillonnaire en ouvrant une diversité architecturale de ses constructions ;*
- > *Permettre – tout en l'encadrant - une densification de ces espaces ;*
- > *Favoriser la continuité de la trame verte et bleue ou la présence de la nature au sein de ces quartiers en maintenant une place privilégiée de la végétation dans son tissu.*

IMPORTANT :

Par arrêté du 24 juillet 2023, il a été défini qu'en raison de la qualité et de la valeur d'ensemble de son patrimoine, la conservation, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur du centre-bourg des communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Satur et Sancerre présentent un intérêt public au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique et paysager.

À ce titre, une partie de leur zone urbanisée est classée au titre des sites patrimoniaux remarquables (SPR). Les projets localisés dans ces secteurs délimités sur le règlement graphique par une information surfacique dédiée devront prendre en considération, le cas échéant, l'encadrement réglementaire associé.

Ce rappel s'applique aux secteurs concernés des zones UC1.

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UC1	UC2
HABITATION		
Logement	V	V
Hébergement	V	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) La présence d'une activité commerciale ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnements. (1) Uniquement dans le cas d'extension ou d'annexe de l'existant, et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30% par rapport à l'emprise au sol calculée à la date d'approbation du PLUi OU dans le cas d'un changement de destination.		
Restauration	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Uniquement dans le cas d'extension ou d'annexe de l'existant, et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30% par rapport à l'emprise au sol calculée à la date d'approbation du PLUi.		
Commerce de gros	X	X
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V ⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) La présence d'une activité ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnements. Le stationnement doit être entièrement géré sur l'unité foncière du projet.		
Cinéma	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salle d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	V	V
Lieux de culte	X	X

	UC1	UC2
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
Industrie	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Uniquement dans le cas d'extension ou d'annexe de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
Entrepôts	X	X
Bureau	V ⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) La présence d'une activité ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnements. Le stationnement doit être entièrement géré sur l'unité foncière du projet.		
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UC1	UC2
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS		
Les installations classées	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V⁽¹⁾	V⁽¹⁾
CONDITION : (1) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition de répondre à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général (d'équipements, d'infrastructures ou de réseaux,...), - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
Installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...)	V	V
Installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou rendus indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V	V
CUMA agréées	X	X
Abris pour animaux	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les carrières	X	X
Les installations de production d'énergies renouvelables	V⁽¹⁾	V⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue sur les toitures des constructions, des bâtiments d'exploitations agricoles/viticoles et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel. (1) Les trackers solaires ne sont permis qu'à condition d'être implantés à une distance minimale de 100 mètres d'un tiers et de ne pas être visible depuis l'espace public.		

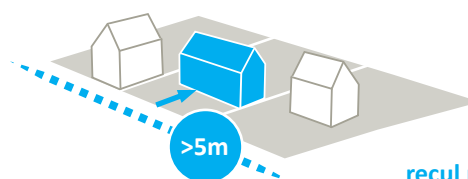
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions principales

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres vis-à-vis de la voie (*exemple 1*).



Exemple 1
recul minimal de 5m

Pour les extensions des constructions principales

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

Pour les annexes aux habitations

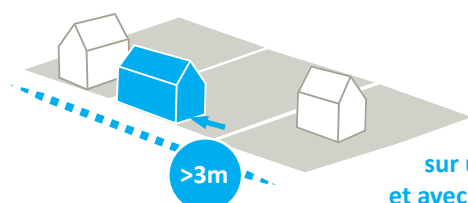
Les annexes seront SOIT accolées au volume du bâtiment principal, SOIT implantées à une distance comprise entre 4m et 15m d'une autre construction de la même parcelle, comptée à partir du nu de la façade SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

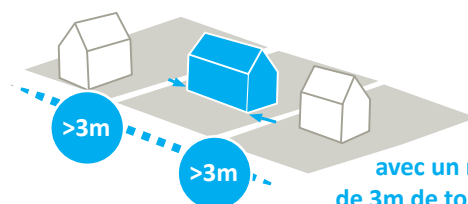
Pour les constructions principales

Les constructions peuvent s'implanter SOIT sur une des limites séparatives et en retrait des autres (*exemple 1*), SOIT en retrait de toutes les limites séparatives (*exemple 2*).

En cas de retrait, celui-ci doit être à égal ou supérieur à la moitié de la hauteur au faitage du bâtiment, sans jamais être inférieur à 3 mètres.



Exemple 1
sur une des limites
et avec un retrait >3m



Exemple 2
avec un retrait minimal
de 3m de toutes les limites

Pour les extensions des constructions principales

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

Pour les annexes aux habitations

Les constructions annexes s'implantent en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

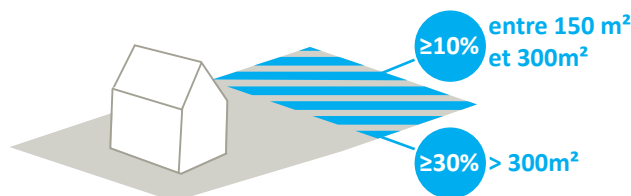
Non réglementé.

EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

Pour les constructions principales

Le projet veille à disposer d'une surface de pleine terre au moins équivalente à :

- pour les unités foncières comprises entre 150 m² et 300 m² : minimum 10% de l'emprise de l'unité foncière,
- pour les unités foncières supérieures à 300 m² : minimum 30% de l'emprise de l'unité foncière.

**Pour les extensions des constructions principales**

Dans toutes les zones et uniquement pour la sous-destination « Logement », la construction principale et ses extensions, permises en une ou plusieurs fois, est limitée à une emprise au sol totale maximale de 200 m².

Dans toutes les zones, les extensions et annexes répondant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ou « restauration » ne sont autorisées que dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30% par rapport à l'emprise au sol calculée à la date d'approbation du PLUi.

Pour les annexes aux habitations

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 50m² d'emprise au sol.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

84

Pour les constructions principales

Uniquement dans les zones UC1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage (R+1+Combles).

Uniquement dans les zones UC2, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage (R+2+Combles).

Pour les extensions

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction existante, la hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment de référence.

Pour les annexes

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Dispositions particulières

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments et installations nécessaires aux équipements collectifs et/ou services publics.

UC_ARTICLE 3. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux dispositions générales : Qualité architecturale et paysagère, architecture et intégration.

Les projets devront s'appuyer sur les prescriptions formulées dans la Charte chromatique du Sancerrois annexée au présent document.

LES RYTHMES ET PROPORTIONS

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

LES FAÇADES

Les aspects et teintes des façades des constructions principales

Les murs des constructions doivent être :

- > SOIT constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents (ex: moellons laissant apparaître des éléments architecturés en pierre de taille ou briques),
- > SOIT recouverts de matériaux naturels,
- > SOIT recouverts d'un enduit.

Pour les bâtiments à usage d'activités, l'utilisation de bardages peints ou de matériaux transparents est admise en plus des matériaux cités ci-dessus.

Dans toutes les zones, sont interdits :

- > tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- > tous les matériaux qui n'offrent pas de garantie de durabilité, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables.

Pour les façades, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe du présent document.

Les aspects et teintes des façades des extensions et annexes

Les façades des extensions sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions principales.

Les annexes doivent présenter des matériaux en harmonie avec la construction principale. Les matériaux n'offrant pas de garantie de bonne conservation sont interdits.

LES TOITURES

Généralités

Les remaniements et les extensions des toitures traditionnelles existantes doivent être réalisés en respectant les dispositions existantes.

Formes des toitures des constructions principales

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux versants présentant une inclinaison ne pouvant pas être inférieure à 40°.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve de satisfaire les conditions suivantes :

- > que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
- > que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Les ouvertures dans la toiture des constructions principales

Les lucarnes sont préférentiellement à deux versants (à fronton et à croupe) et de dimensions réduites (largeur inférieure à 0,90m).

La suppression des lucarnes traditionnelles existantes est interdite.

Les châssis de toit seront à implanter de préférence sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public ou depuis les lignes de crêtes. Leur nombre et leur implantation ne doivent pas conduire à un effet de batterie. La pose de châssis doit être étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit seront préférentiellement encastrés.

L'aspect des toitures des constructions principales

Quelle que soit la destination du bâtiment, les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile sont interdites.

Pour les constructions principales, l'aspect des toitures doit présenter :

- > SOIT des tuiles de pays d'aspect plat. Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes proches de celles des toitures environnantes. Uniquement dans les zones UA, les rives de toiture doivent être sans débord et sans retour sur les façades. Le faîtage doit être réalisé avec des tuiles faitières demi-rondes scellées au mortier constituant les crêtes de coq et embarrures. Les noues et les arêtières seront fermés. Il est conseillé de maintenir une densité de tuile à raison de 60 unités au m² au minimum.
- > SOIT de l'ardoise de format rectangle, en pose droite et sans partie métallique visible. Les crochets doivent être teintés, les noues et arêtières fermés. Les rives sont sans retour.
- > SOIT des tuiles mécanique d'aspect non plat si le bâtiment existant a été conçu dès son origine pour être couvert avec ce matériau.

Pour les toitures, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe du présent document.

ASPECT DE TOITURE POUR LES ANNEXES ACCOLÉES À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même mode de couverture, et doivent avoir la même inclinaison que celle-ci à 10° près, dès lors qu'elles comportent deux pans. Les appentis accolés à la construction principale doivent avoir le même mode de couverture que celle-ci. La pente de leur toiture pourra être différente et adaptée à la nature des matériaux employés.

ASPECT DE TOITURE POUR LES ANNEXES ISOLÉES DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les toitures des annexes implantées à plus de dix mètres en retrait de l'alignement des voies doivent préférentiellement être réalisées avec le même mode de couverture que la construction principale, ou avec des matériaux d'aspect similaire.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- (1) Les annexes de moins de 10 m² ne sont pas soumises aux dispositions afférentes aux toitures. Elles devront néanmoins présenter une bonne intégration à l'environnement.
- (2) Les couvertures des piscines qui ne peuvent pas être dissimulées depuis le domaine public ou privé sont déconseillées.

LES CLÔTURES**Forme, aspect et teinte des clôtures en limite des voies et emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent tendre à préserver la continuité des interfaces à la rue par rapport aux bâtiments limitrophes.

Les clôtures doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement.

Les clôtures pleines doivent être construites en un matériau unique et s'intégrer à l'architecture environnante.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Une hauteur inférieure de la clôture sur rue pourra être imposée afin d'assurer une meilleure intégration de l'interface bâtie de la construction dans son contexte bâti immédiat.

Forme, aspect et teinte des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en contact avec une zone naturelle doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique) et devront laisser le passage pour la petite faune (perméabilité écologique).

Les clôtures en contact avec une zone agricole doivent rechercher au maximum à recréer une lisière végétale permettant une meilleure cohabitation des usages.

En limite séparative, les clôtures suivantes sont autorisées :

- > une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
- > des matériaux de bois ou d'aspect bois,
- > un mur plein traditionnel,
- > un muret traditionnel ou enduit de teinte similaire à la construction principale d'un maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage, d'une grille, de lisse de bois ou d'aspect bois ou de matériaux durables, préférentiellement doublé d'une haie vive.

Les plaques utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 50cm de hauteur.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Autres éléments

- (1) Les portails, portes ou grilles anciennes existantes sont de préférence restaurés et entretenus.
- (2) Les portails doivent s'intégrer dans l'ensemble de la clôture, tant du point de vue du style que de la hauteur.
- (3) Les portails devront s'ouvrir ou coulisser sur l'intérieur de la propriété et non sur le domaine public.
- (4) Les coffrets de raccordement aux réseaux devront être intégrés dans la partie maçonnée de la clôture quand elle existe.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sur les espaces libres de toute construction, les arbres existants et en bonne santé doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacés en nombre équivalent.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

Afin de participer aux besoins d'ombrage des constructions, il est recommandé de planter des arbres sur les unités foncières à raison d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre de toute construction.

Dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à dix, 10% au moins de la superficie totale du terrain de l'opération doit être traité en espaces collectifs d'agrément et planté.

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales jalonnées d'arbres de haute tige seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m².

Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales jalonnées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

UC_ARTICLE 5. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se reporter aux dispositions générales : « *Les règles applicables à toutes les zones du territoire* », et sa sous-partie dédiée au « Stationnement ».

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit prioritairement être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.

Les stationnements cycles collectifs sont couverts dès lors qu'ils comportent un minimum de 10 places vélos. Ces espaces devront respecter un minimum de 1,5 m² par emplacement.

Dans le cas de logements collectifs (à partir de 2 logements), une place cycle par logement est requise à raison de deux places de véhicules réalisées.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de logements sociaux, l'inclusion d'une place de stationnement par logement est conseillée.

Des dérogations aux obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être accordées en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par place de stationnement, sans que le projet ne prévoit moins d'une place de stationnement pour véhicule motorisé.

Des dérogations aux obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent également être accordées en contrepartie de la création d'une aire de stationnement sécurisée sur une emprise privée. Si les obligations quant aux stationnements liés à un projet ne peuvent pas être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain privé situé à moins de 250 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places (sur la base de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme).

Les exigences pourront être réduites dans le cas de la présence de contraintes physiques (sécurité, visibilité, préservation d'éléments paysagers remarquables, impératifs techniques (ex : topographie)) ou lorsque l'opération propose une mixité des destinations (projet intégrant au moins deux destinations) et donc une mutualisation.



II.4

LE SECTEUR SPÉCIFIQUE À VOCATION D'ÉQUIPEMENT UE

Le **secteur UE** correspond aux zones d'équipement et leurs abords incluses ou au contact de l'espace urbain, et ayant vocation à recevoir les infrastructures publiques. Il est destiné à recevoir des équipements publics administratifs, scolaires, culturels, techniques, etc.

Le **secteur UEcn** est une zone urbanisée identifiant le site du Centre Nucléaire de Production d'Electricité de Belleville-sur-Loire.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE SECTEUR UE ET UEcn

- > Conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements existants sur le territoire ;
- > Permettre une souplesse et une adaptation de la réglementation aux besoins spécifiques aux équipements d'intérêt général.
- > Maintenir les capacités d'évolution de la centrale nucléaire de Belleville-sur-Loire au sein de son emprise.

IMPORTANT :

Par arrêté du 24 juillet 2023, il a été défini qu'en raison de la qualité et de la valeur d'ensemble de son patrimoine, la conservation, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur du centre-bourg des communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Satur et Sancerre présentent un intérêt public au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique et paysager.

À ce titre, une partie de leur zone urbanisée est classée au titre des sites patrimoniaux remarquables (SPR). Les projets localisés dans ces secteurs délimités sur le règlement graphique par une information surfacique dédiée devront prendre en considération, le cas échéant, l'encadrement réglementaire associé.

Ce rappel s'applique aux secteurs concernés des zones UE.

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UE	UEcn
HABITATION		
Logement	V⁽¹⁾	V⁽¹⁾
CONDITION : (1) Sont exclusivement autorisés : - la création de logement à condition d'être un logement de fonction ou de gardiennage lié à un équipement. Il est intégré à la construction principale à laquelle il dépend et ne doit pas dépasser une surface de plancher totale de 120 m². - l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi si elle ne crée pas de logement supplémentaire, - la création d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire.		
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	V⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) Uniquement dans le cas d'extension ou d'annexe de l'existant, et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30% par rapport à l'emprise au sol calculée à la date d'approbation du PLUi.		
Commerce de gros	X	X
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Cinéma	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V⁽¹⁾
CONDITION : (1) Uniquement les constructions, installations, aménagements nécessaires ou liés au fonctionnement d'un Centre Nucléaire de Production d'Electricité, qu'ils soient à caractère industriel, d'entrepôt, de bureau, de logement de gardiennage, de recyclage et/ou de valorisation des déchets, etc.		
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
Salle d'art et de spectacles	V	X

	UE	UEcn
Équipements sportifs	V	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	V	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UE	UEcn
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS		
Les affouillements et exhaussements de sol	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition de répondre à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général (d'équipements, d'infrastructures ou de réseaux,...), - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
Installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...)	V	V
Installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou rendus indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V	V

	UE	UEcn
CUMA agréées	X	X
Abris pour animaux	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les carrières	X	X
Les installations de production d'énergies renouvelables	V ⁽¹⁾	V ⁽²⁾
CONDITION : (1)(2) Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue sur les toitures des constructions, des bâtiments d'exploitations agricoles/viticoles et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel. (1) Les trackers solaires ne sont permis qu'à condition d'être implantés à une distance minimale de 100 mètres d'un tiers et de ne pas être visible depuis l'espace public. (2) Sont autorisées les constructions, installations, aménagements nécessaires ou liés au fonctionnement d'un Centre Nucléaire de Production d'Electricité et les ombrières couvrant les aires de stationnements.		

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé en zone UEcn.

Uniquement dans les zones UE, le projet s'assure toutefois que l'implantation tienne compte du contexte urbain environnant, du respect des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux depuis l'espace public, et de la bonne prise en compte de l'organisation urbaine existante.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé en zone UEcn.

Uniquement dans les zones UE, le projet s'assure toutefois que l'implantation tienne compte du contexte urbain environnant, du respect des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux depuis l'espace public, et de la bonne prise en compte de l'organisation urbaine existante.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé en zone UEcn.

Uniquement dans les zones UE, le projet s'assure toutefois que l'implantation tienne compte du contexte urbain environnant, du respect des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux depuis l'espace public, et de la bonne prise en compte de l'organisation urbaine existante.

EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

Dans toutes les zones et uniquement pour la sous-destination « Logement », les constructions principales ne doivent pas dépasser une surface de plancher totale de 120 m².

Uniquement en zone UE, les extensions et annexes répondant à la sous-destination « restauration » ne sont autorisées que dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30% par rapport à l'emprise au sol calculée à la date d'approbation du PLUi.

Dans toutes les zones, les extensions des habitations existantes sont autorisées, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire totale maximale de 30% de la construction existante à la date d'approbation du PLUi. La surface totale de toutes les annexes des habitations est limitée à 50m² d'emprise au sol.

Pour toutes les autres constructions, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé en zone UEcn.

Uniquement dans les zones UE, le projet s'assure toutefois que sa hauteur tienne compte du contexte urbain environnant pour une bonne cohabitation avec les milieux habités.

Lorsque le projet d'extension d'une habitation ne comporte pas de surélévation de la construction existante, la hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment de référence.

La hauteur des annexes des habitations est limitée à 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Uniquement en zone UE, se reporter aux dispositions générales : Qualité architecturale et paysagère, architecture et intégration.

Les projets devront s'appuyer sur les prescriptions formulées dans la Charte chromatique du Sancerrois annexée au présent document.

LES FAÇADES

Uniquement en zone UE, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.

Uniquement en zone UE et pour les façades, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe du présent document.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

(1) Les bâtiments techniques nécessitant des spécificités de construction, et/ou de volumétrie, et/ou de matériaux peuvent être acceptés afin de répondre aux besoins du projet.

LES TOITURES

Uniquement en zone UE, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.

Uniquement en zone UE et pour les toitures, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe du présent document.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

(1) Les bâtiments techniques nécessitant des spécificités de construction, et/ou de volumétrie, et/ou de matériaux peuvent être acceptés afin de répondre aux besoins du projet.

LES CLÔTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les murs pleins sont interdits SAUF s'ils sont justifiés par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.).

Uniquement dans la zone UEcn, les clôtures seront constituées :

- > soit par un muret de 70 cm maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage rigide, de barreaudage vertical simple ou de lisses,
- > soit d'une haie champêtre composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage rigide.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 mètres.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que les constructions s'intègrent au mieux dans le cadre environnant.

Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement ou au dépôt de matériaux doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts paysagers. Cela ne comprend pas les autres modes d'occupation du sol existants comme les installations sportives de plein air qui sont, de fait, non bâtis.

Il doit être planté des arbres sur les unités foncières à raison d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre de toute construction.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales.

Les dépôts de véhicules, d'engins ou de matériaux devront être entourés d'un écran de plantation d'arbres à feuilles persistantes ou marcescentes.

UE_ARTICLE 5. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se reporter aux dispositions générales : « *Les règles applicables à toutes les zones du territoire* », et sa sous-partie dédiée au « Stationnement ».

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit prioritairement être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.



II.5 LE SECTEUR SPÉCIFIQUE À VOCATION TOURISTIQUE UT

Le **secteur UT** correspond aux zones à vocation d'activités touristiques ou de loisirs incluses ou au contact de l'espace urbain. Ce secteur accueille généralement des campings et aires de loisirs, et correspond à un secteur dans lequel s'intègrent des équipements, activités et/ou services compatibles avec cette destination.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE SECTEUR UT

- > Permettre le maintien de l'attractivité touristique dont bénéficie l'intercommunalité, notamment grâce à ses qualités paysagères, en identifiant les espaces dédiés ;
- > Intégrer des exigences environnementales au sein de ces espaces afin d'y maintenir une forte présence végétale ;
- > Poursuivre et renforcer les exigences d'intégration paysagère de ces activités ;
- > Permettre leur bonne évolution à proximité immédiate du tissu à vocation résidentielle sans le concurrencer.

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

HABITATION

Logement

V⁽¹⁾

CONDITION :

(1) Sont exclusivement autorisés :

- la création de logement à condition d'être un logement de fonction ou de gardiennage lié à un équipement. Il est intégré à la construction principale à laquelle il dépend et ne doit pas dépasser une surface de plancher totale de 120 m².
- l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi si elle ne crée pas de logement supplémentaire,
- la création d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire.

Hébergement

X

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

Artisanat et commerce de détail

V⁽¹⁾

CONDITION :

(1) A condition que l'activité artisanale ou le commerce de détail soit lié à l'activité touristique ou de loisirs autorisée dans la zone.

Restauration

V⁽¹⁾

CONDITION :

(1) A condition que l'activité artisanale ou le commerce de détail soit lié à l'activité touristique ou de loisirs autorisée dans la zone.

Commerce de gros

X

Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle

X

Cinéma

X

Hôtels

V

Autres hébergements touristiques

V

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

X

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

X

Salle d'art et de spectacles

X

Équipements sportifs

X

Lieux de culte

X

	UT
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UT
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS	
Les affouillements et exhaussements de sol	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition de répondre à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général (d'équipements, d'infrastructures ou de réseaux,...), - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...)	V
Installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou rendus indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V
CUMA agréées	X
Abris pour animaux	X

		UT
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)		V ⁽¹⁾
<u>CONDITION :</u> (1) A condition d’être lié à l’activité touristique ou de loisirs autorisée dans la zone.		
Les carrières		X
Les installations de production d’énergies renouvelables		V ⁽¹⁾
<u>CONDITION :</u> (1) Le développement des installations solaires photovoltaïques s’effectue prioritairement sur les toitures des constructions, des bâtiments d’exploitations agricoles/viticoles et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel. (1) Les trackers solaires ne sont permis qu’à condition d’être implantés à une distance minimale de 100 mètres d’un tiers et de ne pas être visible depuis l’espace public.		

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

Le projet s'assure toutefois que l'implantation tienne compte du contexte urbain environnant, du respect des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux depuis l'espace public, et de la bonne prise en compte de l'organisation urbaine existante.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

Le projet s'assure toutefois que l'implantation tienne compte du contexte urbain environnant, du respect des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux depuis l'espace public, et de la bonne prise en compte de l'organisation urbaine existante.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

Le projet s'assure toutefois que l'implantation tienne compte du contexte urbain environnant, du respect des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux depuis l'espace public, et de la bonne prise en compte de l'organisation urbaine existante.

EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

L'emprise au sol des constructions liées à la vocation de la zone n'excédera pas 30% de la superficie du terrain.

Dans toutes les zones et uniquement pour la sous-destination « Logement », les constructions principales ne doivent pas dépasser une surface de plancher totale de 120 m².

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, parties techniques exclues.

Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines OU pour des raisons techniques justifiées.

Les prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuel ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.)

Pour les constructions à usage d'habitation

Lorsque le projet d'extension d'une habitation ne comporte pas de surélévation de la construction existante, la hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment de référence.

La hauteur des annexes des habitations est limitée à 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Se reporter aux dispositions générales : Qualité architecturale et paysagère, architecture et intégration.

Les projets devront s'appuyer sur les prescriptions formulées dans la Charte chromatique du Sancerrois annexée au présent document.

En application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 FAÇADES

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les projets pourront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe VI.3 du présent document.

Disposition particulière

(1) Les bâtiments techniques nécessitant des spécificités de construction, et/ou de volumétrie, et/ou de matériaux peuvent être acceptés afin de répondre aux besoins du projet.

LES TOITURES

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les projets pourront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe VI.3 du présent document.

Disposition particulière

(1) Les bâtiments techniques nécessitant des spécificités de construction, et/ou de volumétrie, et/ou de matériaux peuvent être acceptés afin de répondre aux besoins du projet.

LES CLÔTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les murs pleins sont interdits SAUF s'ils sont justifiés par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.).

Les clôtures seront constituées :

- > SOIT d'une haie champêtre composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage rigide,
- > SOIT par un muret de 70 cm maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage rigide, de barreaudage vertical simple ou de lisses.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres.

Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que les constructions s'intègrent au mieux dans le cadre environnant.

Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement ou au dépôt de matériaux doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts paysagers. Cela ne comprend pas les autres modes d'occupation du sol existants comme les installations sportives de plein air qui sont, de fait, non bâtis.

Il doit être planté des arbres sur les unités foncières à raison d'au moins un arbre pour 1000 m² d'espace libre de toute construction.

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales jalonnées d'arbres de haute tige seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m².

Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales jalonnées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales.

Les dépôts de véhicules, d'engins ou de matériaux devront être entourés d'un écran de plantation d'arbres à feuilles persistantes ou marcescentes.

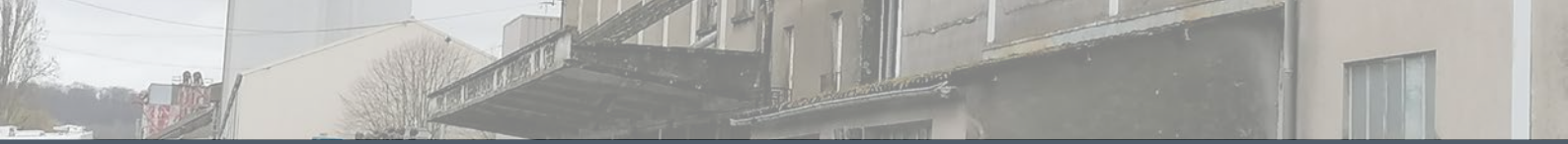
UT_ARTICLE 5. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se reporter aux dispositions générales : « *Les règles applicables à toutes les zones du territoire* », et sa sous-partie dédiée au « Stationnement ».

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit prioritairement être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.



II.6 LE SECTEUR SPÉCIFIQUE À VOCATION D'ACTIVITÉ UX

107

Le **secteur UX** correspond aux zones dédiées aux activités industrielles, commerciales et artisanales incluses ou au contact de l'espace urbain et aux zones d'activités économiques sous compétence intercommunale.

Le **secteur UXv** correspond aux zones d'activités soulignant une forte concentration de caves et hangars en périphérie du tissu des villages viticoles.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE SECTEUR UX ET UXV

- > Orienter le développement économique productif le long des axes de desserte principaux et/ou en site dédié sans négliger les exigences d'intégration paysagères et environnementales ;
- > Adapter les dispositions réglementaires aux pratiques économiques présentes et en devenir, notamment dans les zones UXv où l'activité viticole côtoie les secteurs habités.

IMPORTANT :

Par arrêté du 24 juillet 2023, il a été défini qu'en raison de la qualité et de la valeur d'ensemble de son patrimoine, la conservation, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur du centre-bourg des communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Satur et Sancerre présentent un intérêt public au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique et paysager.

À ce titre, une partie de leur zone urbanisée est classée au titre des sites patrimoniaux remarquables (SPR). Les projets localisés dans ces secteurs délimités sur le règlement graphique par une information surfacique dédiée devront prendre en considération, le cas échéant, l'encadrement réglementaire associé.

Ce rappel s'applique aux secteurs concernés des zones UX.

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UX	UXv
HABITATION		
Logement	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveau logement. L'extension est permise dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.		
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V ⁽¹⁾	V ⁽²⁾
CONDITION : (1) Les extensions de l'existant sont autorisées. L'artisanat est permis. Les nouvelles implantations commerciales sont autorisées à condition d'occuper une friche ou d'être aménagées dans le cadre d'une réutilisation d'espaces affectés à un autre usage dans une logique de réaménagement ou de renouvellement urbain. (2) Les extensions de l'existant et constructions neuves sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.		
Restauration	X	X
Commerce de gros	V	V
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) A condition que l'activité de service soit accessoire à l'activité principale autorisée dans la zone.		
Cinéma	V	X
Hôtels	V	V
Autres hébergements touristiques	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salle d'art et de spectacles	V ⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) Sous réserve que l'accueil du public ne génère pas de gênes significatives aux activités économiques présentes dans la zone ou le site.		

	UX	UXv
Équipements sportifs	X	X
Lieux de culte	V ⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) Sous réserve que l'accueil du public ne génère pas de gênes significatives aux activités économiques présentes dans la zone ou le site.		
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
Industrie	V	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
Entrepôts	V	V
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	V ⁽¹⁾	V ⁽²⁾
CONDITION : (1) Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole à condition d'être réalisée au sein d'un projet d'aménagement d'ensemble et de faire partie d'un projet de mutualisation. Les constructions nouvelles dédiées au logement des exploitants agricoles (dont les logements de gardiennage ou d'astreinte), ne sont pas autorisées. L'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments d'exploitation agricole sont autorisés, y compris l'aménagement d'aires de lavage.		
Exploitation forestière	X	X

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UX	UXv
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS		
Les affouillements et exhaussements de sol	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition de répondre à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général (d'équipements, d'infrastructures ou de réseaux,...), - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
Installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...)	V	V
Installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou rendus indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V	V
CUMA agréées	V	X
Abris pour animaux	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les carrières	X	X
Les installations de production d'énergies renouvelables	V ⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue sur les toitures des constructions, des bâtiments d'exploitations agricoles et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel. (2) Les trackers solaires sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes : - être situés dans un rayon de 50m autour des bâtiments d'exploitations agricoles, - être situés à une distance minimale de 100m des habitations.		

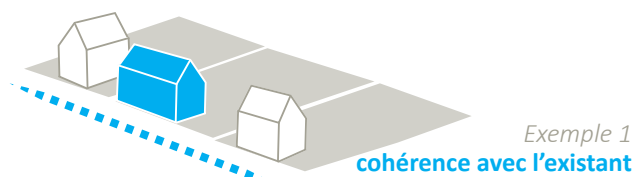
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

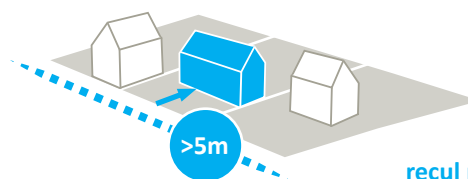
Les constructions devront être implantées en cohérence avec le tissu urbain constitué (*exemple 1*).

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.



Exemple 1

cohérence avec l'existant



Exemple 2

recul minimal de 5m

Si aucune continuité d'implantation n'est à observer, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées (*exemple 2*).

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les nouvelles constructions doivent s'implanter :

- SOIT en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5m. **Uniquement dans les zones UX**, cette distance est portée à 10m lorsque ces limites séparent la zone d'activités d'une zone habitée.
- SOIT sur au moins une limite séparative sous condition de ne pas être situé en limite de zones urbaines mixtes (UA, UB ou UC), de ne pas générer de nuisances ou de risques supplémentaires à l'activité existante et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple...).

Les constructions peuvent également être implantées en limite séparative dans le cas où les constructions d'une même installation doivent être édifiées ou sont déjà édifiées sur des unités foncières différentes, afin d'assurer la continuité des constructions.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sur une même propriété, une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

Les constructions principales nouvelles doivent justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.

Il n'est pas fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 150 m².

Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

Les extensions des habitations existantes sont autorisées, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire totale maximale de 30% de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

La surface totale de toutes les annexes des habitations est limitée à 50m² d'emprise au sol.

Tout nouveau projet doit s'intégrer au sein du tissu urbain existant. Ainsi, la hauteur des constructions peut être autorisée ou imposée au regard de la hauteur des bâtiments voisins.

Les prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuel ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.).

Uniquement dans les zones UX, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère, parties techniques exclues.

Uniquement dans les zones UXv, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère, parties techniques exclues.

Lorsque le projet d'extension d'une habitation ne comporte pas de surélévation de la construction existante, la hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment de référence.

La hauteur des annexes des habitations est limitée à 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

DISPOSITION ALTERNATIVE

(1) Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

DISPOSITION COMPLÉMENTAIRE

(1) Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension horizontale ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

UX_ARTICLE 3. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux dispositions générales : Qualité architecturale et paysagère, architecture et intégration.

Les projets devront s'appuyer sur les prescriptions formulées dans la Charte chromatique du Sancerrois annexée au présent document.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction SAUF contrainte particulière liée à la configuration des lieux.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

LES FAÇADES

Pour les constructions principales et leurs annexes, sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts,
- les matériaux qui n'offrent pas de garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssable,
- toute imitation de matériaux traditionnels, toutes parties translucides de couverture non pérennes.

Les matériaux devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. Les installations techniques tels que les matériels de ventilation, de climatisation, les cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc. devront être dissimulées ou intégrées de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

Pour les bâtiments d'activités, les matériaux traditionnels ou industriels de qualité (exemples : bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.) sont privilégiés.
Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Pour les façades, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe du présent document.

Uniquement en zones UXv, les façades aveugles donnant sur voie et emprises publiques sont interdites. Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'une d'elles est choisie pour l'application de la règle.

LES TOITURES

Pour les toitures, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe du présent document.

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux et de ne pas dépasser l'acrotère.

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

LES CLÔTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Uniquement dans les zones UX, les murs pleins sont interdits SAUF s'ils sont justifiés par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.).

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1 mètre, surmonté d'éléments ajourés,
- une grille,
- une grille à barreaudage vertical,
- les haies d'essences locales, doublées ou non d'une grille de couleur sobre.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres sauf si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie et/ou en limite avec un espace agricole et/ou naturel, la clôture doit assurer une bonne harmonisation avec les clôtures environnantes.

Aucun mur plein brisant les perspectives visuelles n'est permis, notamment au sein des secteurs impactés par le classement de site.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres sauf si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

En limite avec un espace agricole et/ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et limiter leur impact sur le déplacement des espèces SAUF si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

DISPOSITION ALTERNATIVE

(1) Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages techniques (exemples : transformateur électrique, sécurisation des voies de chemin de fer) ou pour les motifs de sécurité publique.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre environnant.

L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet, de manière à limiter les contrastes de teinte.

TOPOGRAPHIE ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

Les apports de remblais au pourtour des constructions ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 5°.

Les constructions, annexes et extensions devront s'adapter au relief du terrain et non l'inverse.

VÉGÉTALISATION ET VERDISSEMENT DES UNITÉS FONCIÈRES

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant l'emprise foncière et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace constitutif de la trame verte et bleue. De même, la plantation d'écrans de verdure en bordure d'emprise publique, en limite séparative ou sur le terrain peut être exigée.

Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement ou au dépôt de matériaux doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts paysagers.

Il doit être planté au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales.

Les dépôts de véhicules, d'engins ou de matériaux devront être entourés d'un écran de plantation d'arbres à feuilles persistantes ou marcescentes.

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales jalonnées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage de plus de 1000 m².

Uniquement dans les zones UX, les écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales jalonnées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m².

Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales jalonnées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Uniquement dans les zones UX, les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se reporter aux dispositions générales : « *Les règles applicables à toutes les zones du territoire* », et sa sous-partie dédiée au « Stationnement ».

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit prioritairement être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les exigences pourront être réduites dans le cas de la présence de contraintes physiques (sécurité, visibilité, préservation d'éléments paysagers remarquables, impératifs techniques (ex : topographie)) ou lorsque l'opération propose une mixité des destinations (projet intégrant au moins deux destinations) et donc une mutualisation.

PARTIE III

LES DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



III.1

LES SECTEURS À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'ÉQUIPEMENTS 1AU_E

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le secteur 1AU est immédiatement constructible.

L'aménagement de ces secteurs doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées dans la pièce n°3 du PLUi.

Les règles traduites dans les OAP complètent et précisent celles du règlement écrit.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructures de capacité suffisante.

Les **secteurs 1AU_E** sont dédiés à l'accueil des constructions ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, éducative ou pédagogique. Ces secteurs visent l'accueil de nouveaux équipements ou d'extensions à des infrastructures publiques existantes.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE SECTEUR 1AU_E

> Favoriser l'accueil ciblé et stratégique d'équipements qui contribuent à la vie des habitants.

> Accompagner les projets communaux et intercommunaux.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

1AUE

HABITATION

Logement

V⁽¹⁾

CONDITION :

(1) Sont exclusivement autorisés :

- la création de un ou plusieurs logements à condition d'être un ou des logements de fonction ou de gardiennage lié à un équipement.

Hébergement

V

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

Artisanat et commerce de détail

X

Restauration

X

Commerce de gros

X

Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle

X

Cinéma

X

Hôtels

X

Autres hébergements touristiques

X

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

V

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

V

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

V

Salle d'art et de spectacles

V

Équipements sportifs

V

Lieux de culte

X

Autres équipements recevant du public

V

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

Industrie

X

Entrepôts

X

	1AUE
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AUE
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS	
Les affouillements et exhaussements de sol	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition de répondre à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général (d'équipements, d'infrastructures ou de réseaux,...), - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...)	V
Installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou rendus indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V
CUMA agréées	X
Abris pour animaux	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les carrières	X

Les installations de production d'énergies renouvelables

V⁽¹⁾

122

CONDITION :

(1) Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures des constructions, des bâtiments d'exploitations agricoles/viticoles et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel.

(1) Les trackers solaires ne sont permis qu'à condition d'être implantés à une distance minimale de 100 mètres d'un tiers et de ne pas être visible depuis l'espace public.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

Le projet s'assure toutefois que l'implantation tienne compte du contexte urbain environnant, du respect des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux depuis l'espace public, et de la bonne prise en compte de l'organisation urbaine existante.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

Le projet s'assure toutefois que l'implantation tienne compte du contexte urbain environnant, du respect des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux depuis l'espace public, et de la bonne prise en compte de l'organisation urbaine existante.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

Le projet s'assure toutefois que l'implantation tienne compte du contexte urbain environnant, du respect des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux depuis l'espace public, et de la bonne prise en compte de l'organisation urbaine existante.

EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

Non réglementé.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Le projet s'assure toutefois que sa hauteur tienne compte du contexte urbain environnant pour une bonne cohabitation avec les milieux habités.

ANNEXES ET EXTENSIONS

Non réglementé.

1AUE_ARTICLE 3. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux dispositions générales : Qualité architecturale et paysagère, architecture et intégration.

Les projets devront s'appuyer sur les prescriptions formulées dans la Charte chromatique du Sancerrois annexée au présent document.

LES FAÇADES

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Pour les façades, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe du présent document.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

(1) Les bâtiments techniques nécessitant des spécificités de construction, et/ou de volumétrie, et/ou de matériaux peuvent être acceptés afin de répondre aux besoins du projet.

LES TOITURES

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Pour les toitures, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe VI.3 du présent document.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

(1) Les bâtiments techniques nécessitant des spécificités de construction, et/ou de volumétrie, et/ou de matériaux peuvent être acceptés afin de répondre aux besoins du projet.

LES CLÔTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les murs pleins sont interdits SAUF s'ils sont justifiés par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.).

1AUE_ARTICLE 4. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que les constructions s'intègrent au mieux dans le cadre environnant.

Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement ou au dépôt de matériaux doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts paysagers. Cela ne comprend pas les autres modes d'occupation du sol existants comme les installations sportives de plein air qui sont, de fait, non bâtis.

Il doit être planté des arbres sur les unités foncières à raison d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre de toute construction.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales.

Les dépôts de véhicules, d'engins ou de matériaux devront être entourés d'un écran de plantation d'arbres à feuilles persistantes ou marcescentes.

1AUE_ARTICLE 5. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se reporter aux dispositions générales : « *Les règles applicables à toutes les zones du territoire* », et sa sous-partie dédiée au « Stationnement ».

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit prioritairement être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.

III.2

LES SECTEURS À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT 1AUH ET 1AUM

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le secteur 1AU est immédiatement constructible.

L'aménagement de ces secteurs doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées dans la pièce n°3 du PLUi.

Les règles traduites dans les OAP complètent et précisent celles du règlement écrit.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructures de capacité suffisante.

Les **secteurs 1AUh** correspondent aux zones à urbaniser prioritaires ayant une vocation principale d'habitat.

Les **secteurs 1AUm** correspondent aux zones à urbaniser prioritaires ayant une vocation principale d'habitat mais présentant une part de mixité fonctionnelle associée (commerce, équipement, activité,...).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE SECTEUR 1AUH ET 1AUM

> Répondre à une partie des objectifs fixés dans le PADD en termes de production de logements, et encadrer leur aménagement à travers les dispositions du règlement écrit et des OAP – outil complémentaire – aux présentes règles ;

> Permettre un développement responsable des communes en cadrant une intégration adaptée des futures constructions dans leur environnement immédiat.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AUH	1AUM
HABITATION		
Logement	V	V
Hébergement	X	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	V
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
Hébergement hôtelier et touristique	X	X
Cinéma	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V⁽¹⁾	V⁽¹⁾
CONDITION : (1) Ne doit pas engendrer de nuisances ou de conflits d'usages liés à la cohabitation avec l'habitat.		
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X

	1AUH	1AUM
Bureau	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Uniquement dans le cas d'un changement de destination.		
Centre de congrès et d'exposition	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AUH	1AUM
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS		
Les affouillements et exhaussements de sol	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition de répondre à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général (d'équipements, d'infrastructures ou de réseaux,...), - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
Installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...)	V	V
Installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou rendus indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V	V
CUMA agréées	X	X
Abris pour animaux	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X

	1AUH	1AUM
Les carrières	X	X
Les installations de production d'énergies renouvelables	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾

CONDITION :
(1) Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures des constructions, des bâtiments d'exploitations agricoles/viticoles et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel.
(1) Les trackers solaires ne sont permis qu'à condition d'être implantés à une distance minimale de 100 mètres d'un tiers et de ne pas être visible depuis l'espace public.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toutes les zones des communes pôles (Sancerre, Saint-Satur, Belleville-sur-Loire, Léré, Sury-prés-Léré, Vailly-sur-Sauldre) **et centralités de maillage** (Bannay, Boulleret, Jars, Savigny-en-Sancerre, Sury-en-Vaux, Veaugues), et pour toute opération d'aménagement d'ensemble et opération de construction comportant la création de plus de 10 logements, la production d'une part de logements locatifs sociaux est obligatoire.
Cette part représente un minimum de 20% de la production de logements de l'opération dans le cas des communes pôles (pôles principaux et pôles relais), et de 10% dans le cas des centralités de maillage.

Pour toutes les zones du territoire intercommunal et pour toute opération d'aménagement d'ensemble et opération de construction comportant la création de plus de 15 logements, une mixité typologique doit être proposée au sein de l'aménagement.
Dans les communes pôles et centralités de maillage, cette mixité doit notamment se retranscrire à travers l'intégration d'un minimum de 10% de petits logements (T3 ou moins).

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsqu'une bande de constructibilité a été établie au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, celle-ci doit être respectée.

Dans tous les cas, le ou les aménagements projetés devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour les constructions principales

Les constructions peuvent s'implanter SOIT à l'alignement des voies (*exemple 1*) SOIT avec un recul minimal de 5 mètres vis-à-vis de la voie (*exemple 2*) si aucune bande de constructibilité n'est plus permissive.

DISPOSITION PARTICULIÈRE

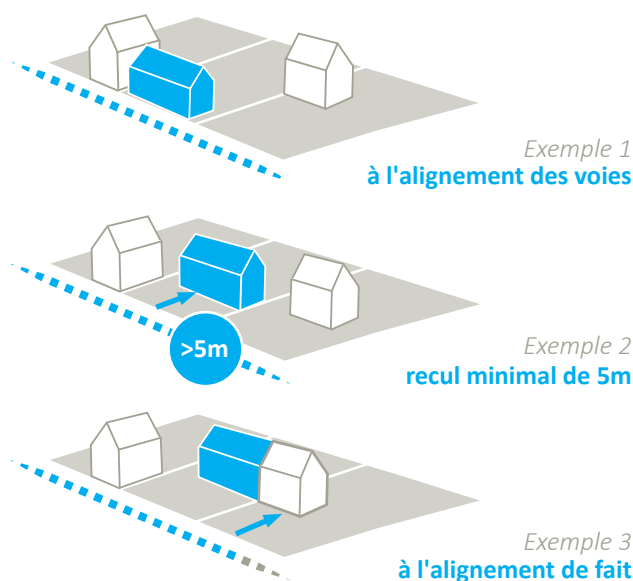
(1) Lorsque que l'une des constructions situées de part et d'autre d'un terrain est implantée avec un recul vis-à-vis de la voie supérieur à 5 mètres, la construction à créer peut être implantée à l'alignement de fait (*exemple 3*).

Pour les extensions des constructions principales

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

Pour les annexes aux habitations

Les annexes seront SOIT accolées au volume du bâtiment principal, SOIT implantées à une distance comprise entre 4m et 15m d'une autre construction de la même parcelle, comptée à partir du nu de la façade SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.



L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions principales

Les constructions peuvent s'implanter SOIT sur les deux limites séparatives (*exemple 1*), SOIT sur une des limites séparatives et en retrait des autres (*exemple 2*), SOIT en retrait de toutes les limites séparatives.

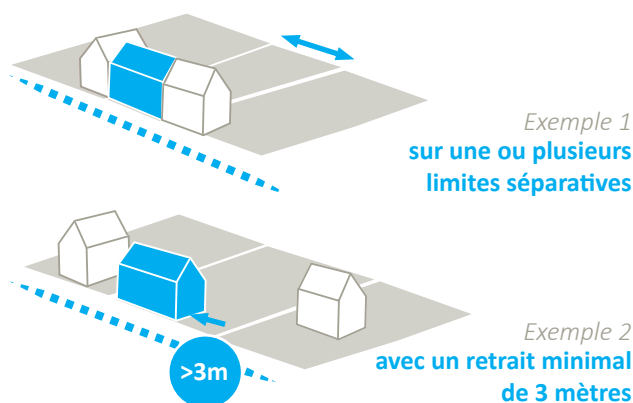
En cas de retrait, celui-ci doit être égal ou supérieur à la moitié de la hauteur au faitage du bâtiment, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Pour les extensions des constructions principales

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

Pour les annexes aux habitations

Les constructions annexes s'implantent en retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.



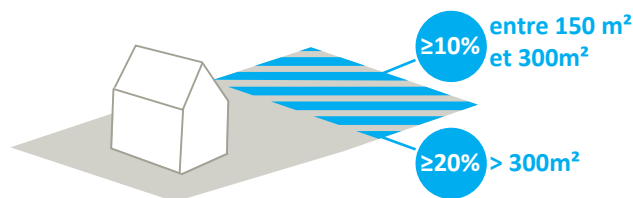
Non réglementé.

EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

Pour les constructions principales

Le projet veille à disposer d'une surface de pleine terre au moins équivalente à :

- pour les unités foncières comprises entre 150 m² et 300 m² : minimum 10% de l'emprise de l'unité foncière,
- pour les unités foncières supérieures à 300 m² : minimum 20% de l'emprise de l'unité foncière.



Pour les extensions des constructions principales

La construction principale et ses extensions, permises en une ou plusieurs fois, est limitée à une emprise au sol totale maximale de 200 m².

Pour les annexes aux habitations

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 50m² d'emprise au sol.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions principales

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage (R+1+Combles).

Pour les logements collectifs, la hauteur permise pourra atteindre jusqu'à 9 mètres à l'égout du toit (R+2).

Pour les extensions

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction existante, la hauteur des extensions des constructions principales ne peut pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment de référence.

Pour les annexes

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Dispositions particulières

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments et installations nécessaires aux équipements collectifs et/ou services publics.

1AUH_ARTICLE 3. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux dispositions générales : Qualité architecturale et paysagère, architecture et intégration.

Les projets devront s'appuyer sur les prescriptions formulées dans la Charte chromatique du Sancerrois annexée au présent document.

LES RYTHMES ET PROPORTIONS

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

Les aspects et teintes des façades des constructions principales

Les murs des constructions doivent être :

- > SOIT constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents (ex: moellons laissant apparaître des éléments architecturés en pierre de taille ou briques),
- > SOIT recouverts de matériaux naturels,
- > SOIT recouverts d'un enduit.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou commerciaux, l'utilisation de bardages peints ou de matériaux transparents est admise en plus des matériaux cités ci-dessus. Les bardages devront présenter une finition non brillante.

Dans toutes les zones, sont interdits :

- > tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- > tous les matériaux qui n'offrent pas de garantie de durabilité, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables.

Pour les façades, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe VI.3 du présent document.

Les volets roulants avec caisson extérieur sont déconseillés.

Les aspects et teintes des façades des extensions et annexes

Les façades des extensions sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions principales.

Les annexes doivent présenter des matériaux en harmonie avec la construction principale. Les matériaux n'offrant pas de garantie de bonne conservation sont interdits.

LES TOITURES

Formes des toitures des constructions principales

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35° et 50°.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve de satisfaire les conditions suivantes :

- > que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
- > que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.

Les ouvertures dans la toiture des constructions principales

Les lucarnes sont préférentiellement à deux versants (à fronton et à croupe) et de dimensions réduites (largeur inférieure à 0,90m).

La suppression des lucarnes traditionnelles existantes est interdite.

Les châssis de toit seront à implanter de préférence sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public ou depuis les lignes de crêtes. Leur nombre et leur implantation ne doivent pas conduire à un effet de batterie. La pose de châssis doit être étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit seront préférentiellement encastrés.

L'aspect des toitures des constructions principales

Quelle que soit la destination du bâtiment, les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile sont interdites.

Pour les constructions principales, l'aspect des toitures doit présenter :

- > SOIT des tuiles de pays d'aspect plat. Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes proches de celles des toitures environnantes. Uniquement dans les zones UA, les rives de toiture doivent être sans débord et sans retour sur les façades. Le faîtage doit être réalisé avec des tuiles faitières demi-rondes scellées au mortier constituant les crêtes de coq et embarrures. Les noues et les arêtières seront fermés. Il est conseillé de maintenir une densité de tuile à raison de 60 unités au m² au minimum.
- > SOIT de l'ardoise de format rectangle, en pose droite et sans partie métallique visible. Les crochets doivent être teintés, les noues et arêtières fermés. Les rives sont sans retour.
- > SOIT des tuiles mécanique d'aspect non plat si le bâtiment existant a été conçu dès son origine pour être couvert avec ce matériau.

Pour les toitures, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe VI.3 du présent document. Cela ne s'applique pas dans le cas de restauration à l'identique.

Les toitures des extensions et des annexes

Les toitures des extensions sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions principales.

ASPECT DE TOITURE POUR LES ANNEXES ACCOLÉES À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même mode de couverture, et doivent avoir la même inclinaison que celle-ci à 10° près, dès lors qu'elles comportent deux pans. Les appentis accolés à la construction principale doivent avoir le même mode de couverture que celle-ci. La pente de leur toiture pourra être différente et adaptée à la nature des matériaux employés.

ASPECT DE TOITURE POUR LES ANNEXES ISOLÉES DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les toitures des annexes implantées à plus de dix mètres en retrait de l'alignement des voies doivent préférentiellement être réalisées avec le même mode de couverture que la construction principale, ou avec des matériaux d'aspect similaire.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- (1) Les annexes de moins de 10 m² ne sont pas soumises aux dispositions afférentes aux toitures. Elles devront néanmoins présenter une bonne intégration à l'environnement.
- (2) Les couvertures des piscines qui ne peuvent pas être dissimulées depuis le domaine public ou privé sont déconseillées.

LES CLÔTURES

Forme, aspect et teinte des clôtures en limite des voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent tendre à préserver la continuité des interfaces à la rue par rapport aux bâtiments limitrophes.

Les clôtures doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement.

Les clôtures pleines doivent être construites en un matériau unique et s'intégrer à l'architecture environnante.

> Les clôtures sont constituées soit :

- d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
- de matériaux de bois ou d'aspect bois,
- d'un mur plein traditionnel,
- d'un muret traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale d'un maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage, d'une grille, de lisse de bois ou de panneaux PVC, préférentiellement doublé d'une haie vive.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Une hauteur inférieure de la clôture sur rue pourra être imposée afin d'assurer une meilleure intégration de l'interface bâtie de la construction dans son contexte bâti immédiat.

Forme, aspect et teinte des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en contact avec une zone naturelle doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique) et devront laisser le passage pour la petite faune (perméabilité écologique).

Les clôtures en contact avec une zone agricole doivent rechercher au maximum à recréer une lisière végétale permettant une meilleure cohabitation des usages.

En limite séparative, les clôtures suivantes sont autorisées :

- > une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
- > des matériaux de bois ou d'aspect bois,
- > un mur plein traditionnel,
- > un muret traditionnel ou enduit de teinte similaire à la construction principale d'un maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage, d'une grille, de lisse de bois ou d'aspect bois ou de matériaux durables, préférentiellement doublé d'une haie vive.

Les plaques utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 50cm de hauteur.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Autres éléments

- (1) Les portails, portes ou grilles anciennes existantes sont de préférence restaurés et entretenus.
- (2) Les portails doivent s'intégrer dans l'ensemble de la clôture, tant du point de vue du style que de la hauteur.
- (3) Les portails devront s'ouvrir ou coulisser sur l'intérieur de la propriété et non sur le domaine public.
- (4) Les coffrets de raccordement aux réseaux devront être intégrés dans la partie maçonnée de la clôture quand elle existe.

1AUH_ARTICLE 4. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sur les espaces libres de toute construction, il est conseillé que les arbres existants et en bonne santé soient maintenus ou, en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacés en nombre équivalent.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

Afin de participer aux besoins d'ombrage des constructions, il est recommandé de planter des arbres sur les unités foncières à raison d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre de toute construction.

Dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à dix, 10% au moins de la superficie totale du terrain de l'opération doit être traité en espaces collectifs d'agrément et planté.

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales jalonnées d'arbres de haute tige seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m².

Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales jalonnées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales dans les conditions définies ci-avant.

1AUH_ARTICLE 5. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se reporter aux dispositions générales : « Les règles applicables à toutes les zones du territoire », et sa sous-partie dédiée au « Stationnement ».

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit prioritairement être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places devront prévoir au moins une place dédiée à la recharge de véhicules électriques.

Les stationnements cycles collectifs sont couverts dès lors qu'ils comportent un minimum de 10 places vélos. Ces espaces devront respecter un minimum de 1,5 m² par emplacement.

Dans le cas de logements collectifs (à partir de 2 logements), une place cycle par logement est requise à raison de deux places de véhicules réalisées.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cas de logements sociaux, l'inclusion d'une place de stationnement par logement est conseillée.

Des dérogations aux obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être accordées en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par place de stationnement, sans que le projet ne prévoit moins d'une place de stationnement pour véhicule motorisé.

Des dérogations aux obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent également être accordées en contrepartie de la création d'une aire de stationnement sécurisée sur une emprise privée. Si les obligations quant aux stationnements liés à un projet ne peuvent pas être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain privé situé à moins de 250 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places (sur la base de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme).

Les exigences pourront être réduites dans le cas de la présence de contraintes physiques (sécurité, visibilité, préservation d'éléments paysagers remarquables, impératifs techniques (ex : topographie)) ou lorsque l'opération propose une mixité des destinations (projet intégrant au moins deux destinations) et donc une mutualisation.

III.3

LES SECTEURS À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉS 1AUX ET 1AUXV

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le secteur 1AU est immédiatement constructible.

L'aménagement de ces secteurs doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillées dans la pièce n°3 du PLUi.

Les règles traduites dans les OAP complètent et précisent celles du règlement écrit.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructures de capacité suffisante.

Les **secteurs 1AUX** ont pour vocation principale d'accueillir les activités économiques, industrielles et artisanales. La construction de locaux à destination d'habitation y est interdite.

Les **secteurs 1AUXv** ont pour vocation principale d'accueillir les activités viticoles d'ampleur et leurs extensions.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE SECTEUR 1AUX ET 1AUXV

- > *Accompagner le développement du territoire dans son attractivité et sa capacité à proposer des secteurs d'emplois et d'activités.*
- > *Répondre aux besoins d'implantation des entreprises locales et associées.*
- > *Offrir des potentiels de développement à l'échelle de tous les ensembles de polarités afin de rayonner sur le territoire et offrir des possibles aux projets*
- > *Accentuer les attentes en foncier économique disponible le long de l'axe de desserte majeur du territoire reliant Veaugues à Belleville-sur-Loire.*

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AUX	1AUXv
HABITATION		
Logement	X	X
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	V⁽¹⁾
CONDITION : (1) Les extensions de l'existant et constructions neuves sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.		
Restauration	X	X
Commerce de gros	V	V
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
Cinéma	V	X
Hôtels	V	X
Autres hébergements touristiques	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salle d'art et de spectacles	V⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) Sous réserve que l'accueil du public ne génère pas de gênes significatives aux activités économiques présentes dans la zone ou le site.		
Équipements sportifs	X	X
Lieux de culte	V⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) Sous réserve que l'accueil du public ne génère pas de gênes significatives aux activités économiques présentes dans la zone ou le site.		

	1AUX	1AUXv
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
Industrie	V	V
Entrepôts	V	V
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	V ⁽¹⁾	V
CONDITION : (1) Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole à condition d'être réalisées au sein d'un projet d'aménagement d'ensemble et de faire partie d'un projet de mutualisation. Les constructions nouvelles dédiées au logement des exploitants agricoles (dont les logements de gardiennage ou d'astreinte), ne sont pas autorisées. L'aménagement et la construction de bâtiments d'exploitation agricole sont autorisés, y compris l'aménagement d'aires de lavage.		
Exploitation forestière	X	X

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AUX	1AUXv
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS		
Les affouillements et exhaussements de sol	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition de répondre à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général (d'équipements, d'infrastructures ou de réseaux,...), - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
Installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...)	V	V

	1AUX	1AUXv
Installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou rendus indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V	V
CUMA agréées	V	X
Abris pour animaux	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les carrières	X	X
Les installations de production d'énergies renouvelables	V ⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures des constructions, des bâtiments d'exploitations agricoles et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel. (1) Les trackers solaires sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes : - être situés dans un rayon de 50m autour des bâtiments d'exploitations agricoles, - être situés à une distance minimale de 100m des habitations.		

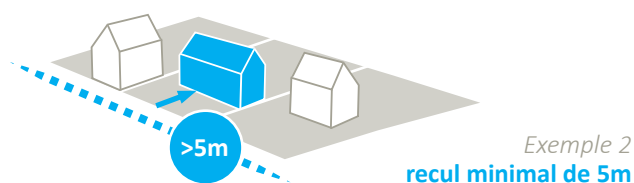
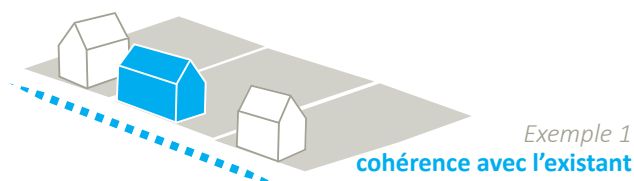
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées en cohérence avec le tissu urbain constitué (*exemple 1*).

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.



Si aucune continuité d'implantation n'est à observer, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées (*exemple 2*).

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les nouvelles constructions doivent s'implanter :

- SOIT en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5m. **Uniquement dans les zones 1AUX**, cette distance est portée à 10m lorsque ces limites séparent la zone d'activités d'une zone habitée.
- SOIT sur au moins une limite séparative sous condition de ne pas être situé en limite de zones urbaines mixtes (UA, UB ou UC), de ne pas générer de nuisances ou de risques supplémentaires à l'activité existante et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple...).

Les constructions peuvent également être implantées en limite séparative dans le cas où les constructions d'une même installation doivent être édifiées ou sont déjà édifiées sur des unités foncières différentes, afin d'assurer la continuité des constructions.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sur une même propriété, une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

Les constructions nouvelles doivent justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.

Il n'est pas fait application de ces règles pour les unités foncières de moins de 150 m².

Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

Tout nouveau projet doit s'intégrer au sein du tissu urbain existant. Ainsi, la hauteur des constructions peut être autorisée ou imposée au regard de la hauteur des bâtiments voisins.

144

Les prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuel ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.).

Uniquement dans les zones 1AUx, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faitage ou à l'acrotère, parties techniques exclues.

Uniquement dans les zones 1AUxv, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faitage ou à l'acrotère, parties techniques exclues.

DISPOSITION ALTERNATIVE

(1) Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

DISPOSITION COMPLÉMENTAIRE

(1) Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension horizontale ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

1AUX_ARTICLE 3. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux dispositions générales : Qualité architecturale et paysagère, architecture et intégration.

Les projets devront s'appuyer sur les prescriptions formulées dans la Charte chromatique du Sancerrois annexée au présent document.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction SAUF contrainte particulière liée à la configuration des lieux.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

LES FAÇADES

Pour les constructions principales et leurs annexes, sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts,
- les matériaux qui n'offrent pas de garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssable,
- toute imitation de matériaux traditionnels, toutes parties translucides de couverture non pérennes.

Les matériaux devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Pour les façades, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe du présent document.

Les installations techniques tels que les matériels de ventilation, de climatisation, les cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc. devront être dissimulées ou intégrées de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

Pour les bâtiments d'activités, les matériaux traditionnels ou industriels de qualité (exemples : bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.) sont privilégiés.

Les matériaux réfléchissants sont interdits. Les bardages devront présenter une finition non brillante.

Uniquement en zones 1AUXv, les façades aveugles donnant sur voie et emprises publiques sont interdites. Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'une d'elles est choisie pour l'application de la règle.

LES TOITURES

Pour les toitures, les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe du présent document.

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux et de ne pas dépasser l'acrotère.

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

LES CLÔTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Uniquement dans les zones 1AUx, les murs pleins sont interdits SAUF s'ils sont justifiés par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.).

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1 mètre, surmonté d'éléments ajourés,
- une grille,
- une grille à barreaudage vertical,
- les haies d'essences locales, doublées ou non d'une grille de couleur sobre.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres sauf si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie et/ou en limite avec un espace agricole et/ou naturel, la clôture doit assurer une bonne harmonisation avec les clôtures environnantes.

Aucun mur plein brisant les perspectives visuelles n'est permis, notamment au sein des secteurs impactés par le classement de site.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres sauf si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

En limite avec un espace agricole et/ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et limiter leur impact sur le déplacement des espèces SAUF si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

DISPOSITION ALTERNATIVE

(1) Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages techniques (exemples : transformateur électrique, sécurisation des voies de chemin de fer) ou pour les motifs de sécurité publique.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre environnant.

L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet, de manière à limiter les contrastes de teinte.

TOPOGRAPHIE ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

Les apports de remblais au pourtour des constructions ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 5°.

Les constructions, annexes et extensions devront s'adapter au relief du terrain et non l'inverse.

VÉGÉTALISATION ET VERDISSEMENT DES UNITÉS FONCIÈRES

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant l'emprise foncière et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace constitutif de la trame verte et bleue. De même, la plantation d'écrans de verdure en bordure d'emprise publique, en limite séparative ou sur le terrain peut être exigée.

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement ou au dépôt de matériaux doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts paysagers.

Il doit être planté au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Dans le cas d'implantation d'ombrières disposant de dispositifs photovoltaïques sur les aires de stationnement, il n'est pas fait obligation de plantation d'arbres, mais uniquement des haies variées d'essences locales.

Les dépôts de véhicules, d'engins ou de matériaux devront être entourés d'un écran de plantation d'arbres à feuilles persistantes ou marcescentes.

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales jalonnées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage de plus de 1000 m².

Uniquement dans les zones 1AUx, les écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales jalonnées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m².

Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales jalonnées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.

Uniquement dans les zones 1AUx, les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se reporter aux dispositions générales : « *Les règles applicables à toutes les zones du territoire* », et sa sous-partie dédiée au « Stationnement ».

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit prioritairement être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les exigences pourront être réduites dans le cas de la présence de contraintes physiques (sécurité, visibilité, préservation d'éléments paysagers remarquables, impératifs techniques (ex : topographie)) ou lorsque l'opération propose une mixité des destinations (projet intégrant au moins deux destinations) et donc une mutualisation.

PARTIE IV

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES





VI.1 LA ZONE AGRICOLE A

151

La **zone A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser et de permettre le développement des exploitations. Elle permet notamment l'implantation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone agricole comprend un sous-secteur :

- > un **sous-secteur Av** qui correspond aux vignobles présentant une valeur viticole et paysagère remarquable à protéger au regard de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) Sancerre.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA ZONE A

- > *Préserver les espaces agricoles pour l'agriculture en limitant strictement les occupations et utilisations du sol ;*
- > *Permettre le développement de l'agriculture en permettant l'implantation de nouveaux sièges et l'évolution des activités existantes selon leurs spécificités ;*
- > *Accompagner les évolutions de l'activité agricole, notamment sa diversification sans concurrencer la pratique agricole nourricière ;*
- > *Préserver les terres viticoles concernées par l'aire d'appellation ;*
- > *Cadrer les secteurs de projet dans des environnements agricoles par des règles strictes, limitatives, raisonnées et responsables.*

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	A	AV
HABITATION		
Logement	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Sont exclusivement autorisés : - l'extension des habitations existantes si elle ne crée pas de logement supplémentaire, - la création d'annexes des habitations existantes, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire, - le changement de destination d'une construction repérée à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.		
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V ⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) Uniquement par changement de destination d'une construction repérée à ce titre sur le document graphique, sous réserve que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis favorable de la commission compétente.		
Cinéma	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X

	A	AV
Salle d'art et de spectacles	V ⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) Uniquement par changement de destination d'une construction repérée à ce titre sur le document graphique, sous réserve que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis favorable de la commission compétente.		
Équipements sportifs	V ⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) Uniquement s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages		
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	V ⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) Uniquement s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages OU par changement de destination d'une construction repérée à ce titre sur le document graphique, sous réserve que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis favorable de la commission compétente.		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V ⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) Uniquement par changement de destination d'une construction repérée à ce titre sur le document graphique, sous réserve que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis favorable de la commission compétente.		
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

	A	Av
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	V ⁽¹⁾	V ⁽²⁾
CONDITION : (1) Sont autorisées les exploitations agricoles et viticoles, y compris : - les bâtiments d'exploitation (élevage, production, stockage,...), - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - les changements de destination sont autorisés sans condition et sans repérage préalable s'ils sont destinés à l'accueil agri-touristique et à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, - 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 L525-1 du Code rural et de la pêche maritime, - les bassins et réservoirs hors sol destinés à l'irrigation et à la défense contre l'incendie, - les aires de lavage, - les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, à condition de ne pas être visible depuis les lignes de crêtes, de ne pas être incompatible avec le voisinage et de ne pas porter atteinte aux paysages, aux espaces naturels et aux milieux environnants. (1) Les logements de fonction agricole ou habitation de l'agriculteur en charge de l'exploitation sont autorisés : - à raison de un par exploitation ou par associé en activité. Un maximum de trois logements par exploitation peut être permis, le nombre devant être justifié en fonction des besoins de l'activité. Dans le cas de plusieurs logements, ils devront chercher à s'implanter de manière regroupée voire mitoyenne. - Le logement de fonction, qui doit être nécessaire à l'exploitation agricole, doit répondre aux besoins directs de l'exploitation et se trouver dans un rayon maximal de 100m du point le plus proche d'un bâtiment nécessaire à l'exploitation, sauf contrainte justifiée. La demande sera soumise à l'avis de la CDPENAF. (2) Uniquement s'il s'agit de constructions (nouvelles et extensions) liées à un site d'exploitation existant et implanté dans le secteur Av ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur Av à la date d'approbation du PLUi.		
Exploitation forestière	X	X

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	A	Av
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS		
Les installations classées	V	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition de répondre à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général (d'équipements, d'infrastructures ou de réseaux,...), - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		

	A	Av
Installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...)	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
Installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou rendus indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
CUMA agréées	V	V
Abris pour animaux	V	X
Habitat Léger Permanent	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les carrières	X	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS		
Les installations de production d'énergies renouvelables	V ⁽¹⁾	V ⁽²⁾
CONDITION : (1)(2) Le développement des installations et ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire et éolienne s'effectue sur les toitures des habitations, des bâtiments d'exploitations agricoles et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel. (1) Les installations photovoltaïques au sol compatibles avec l'exercice d'une activité agricole au sens des articles L.111-29 et L.111-30 du Code de l'Urbanisme et toutes installations et ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire et éolienne devront prioritairement trouver leur implantation sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation et, à défaut, sur les terrains incultes ou inexploités depuis plus de 10 ans. Ces installations ne doivent pas contraindre la production agricole ou porter atteinte aux espaces forestiers et milieux naturels, et peuvent être autorisées sous réserve d'être incluses dans le document cadre du Cher. (1) L'implantation d'éoliennes est interdite dans les zones protégées pour la qualité de leurs paysages, dans les périmètres des monuments historiques, et sur les lignes de crêtes constituant un horizon structurant. (1) Le déploiement d'infrastructures de production d'énergie engendrant une consommation d'espace conformément au décret du 29 décembre 2023 n'est pas autorisé. (1) Les trackers solaires sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes : - être situés dans un rayon de 50m autour des bâtiments d'exploitations agricoles, - être situés à une distance minimale de 100m des habitations.		

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

En application de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime, des distances minimales doivent être respectées entre les bâtiments à usage agricole- et notamment d'élevage-, et tout projet de changement de destination, d'extension ou d'annexe à une habitation.

Lorsque l'activité et la fonction le permettent, les projets de création de bâtiments agricoles/viticoles devront prioritairement s'insérer dans les bâtiments anciens présents au sein de l'exploitation.

Lorsqu'une unité de méthanisation s'implante au sein de la zone agricole, elle devra s'implanter à une distance maximale de 100 mètres d'une des exploitations liées ou au sein d'une zone dédiée le permettant.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les distances de recul vis-à-vis des routes départementales devront être respectées.

Uniquement dans les zones A, les constructions s'implantent avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, existant ou futur. Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les travaux sont nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif,
- lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction voisine existante,
- dans le cas d'une extension d'une construction existante. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade sur rue existante.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions agricoles/viticoles

Uniquement dans les zones A et en lisière des zones bâties ou à bâtir, les bâtiments agricoles/viticoles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives et en observant une distance, par rapport au point le plus rapproché de la limite séparative, égale à la hauteur totale prise au faîtage du bâtiment à construire et avec un minimum de 5 mètres.

Uniquement dans les zones Av, les bâtiments agricoles/viticoles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles d'implantation, leur extension est autorisée dans le prolongement de l'implantation initiale, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec la construction principale.

Extension des habitations

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

Dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles d'implantation, leur extension est autorisée dans le prolongement de l'implantation initiale, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec la construction principale.

Annexes des habitations

Les constructions annexes s'implantent en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

L'évolution des habitations (annexes et extensions, sans distinction) est autorisée, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire totale cumulée de 70 m² à compter de la date d'approbation du PLUi.

Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de la façade la plus proche) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments pour les activités agricoles/viticoles autorisées dans la zone n'est pas limitée.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit pour les habitations et 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

Extension des habitations

Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension ne peut pas être supérieure à celle de la construction principale.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles de hauteur, leur extension est possible sans que la hauteur ne soit supérieure à celle de la construction existante.

Annexes des habitations

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Dispositions particulières

Un dépassement des hauteurs prescrites pourra être autorisé pour des éléments fonctionnels imposés par la nature de l'activité (silos, etc.).

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer :

- afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone règlementée : il est, par exemple, possible de dépasser la hauteur maximale autorisée pour s'aligner sur celle d'une construction voisine,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- pour les aménagements destinés à limiter les risques et les nuisances.

A ARTICLE 3. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux dispositions générales : Qualité architecturale et paysagère, architecture et intégration.

Les projets devront s'appuyer sur les prescriptions formulées dans la Charte chromatique du Sancerrois annexée au présent document.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe VI.3 du présent document.

Pour les constructions agricoles/viticoles

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions et installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages lorsque leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées justifie une implantation en discontinuité de l'urbanisation existante.

Les constructions et installations devront être localisées en priorité sur des terrains de moindre valeur agronomique et leur implantation ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites.

Pour les bâtiments anciens

La restauration des bâtiments anciens devra privilégier l'utilisation de matériaux locaux et, le cas échéant, les détails architecturaux devront chercher à être préservés.

Tout projet d'extension d'un bâtiment agricole remarquable devra se faire par un rapport de proportion harmonieux entre le volume existant et le volume rajouté (allongement proportionnel des volumes, poursuite des pentes de toit, reprise des aspects des matériaux, etc.).

LES FAÇADES ET TOITURES

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, par leur dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

Les bâtiments agricoles devront :

- adopter un choix de couleurs de façade et de couverture en accord avec les bâtiments traditionnels ou sombre pour les constructions légères,
- présenter une harmonie d'ensemble, une simplicité de volumes et unicité de tons sur l'ensemble de la construction,
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les toitures, façades et les éléments accessoires (gouttières, portes).

L'utilisation de couleurs vives et de blanc est interdite.

Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination

En cas d'interventions sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment. Les façades seront traitées par des teintes similaires aux constructions voisines. Les couleurs criardes sont interdites.

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, les toitures des constructions doivent s'accorder avec celles des constructions voisines (dans le choix du matériau notamment).

Les caractéristiques des nouvelles baies s'accordent avec celles des baies voisines. Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, matériaux).

Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la forme urbaine originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc).

LES CLÔTURES

Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures minérales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, sont conservées, remises en état ou restaurées. Des percées peuvent être autorisées (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elles ne remettent pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

Les clôtures devront s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat.

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables

Pour les projets de clôture d'habitation

En limite des emprises publiques de type rues et places

> Hauteur maximale : 1,80 mètre.

> Les clôtures sont constituées soit :

- d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
- de matériaux de bois,
- d'un mur plein traditionnel,
- d'un muret traditionnel ou enduit teinté similaire à la construction principale d'un maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage, d'une grille, de lisse de bois ou de panneaux PVC, préférentiellement doublé d'une haie vive.

En limite des autres emprises publiques (cheminements, espaces verts,...) et sur les limites séparatives

> Hauteur maximale : 1,80 mètres.

> Les clôtures sont constituées soit :

- d'un grillage à maille lâche (min 15x15 cm),
- d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
- de matériaux de bois,
- d'un mur plein traditionnel.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces. En ce sens, le maillage des grillages et les types de matériaux devront être adaptés. Les haies végétales et bocagères, ne présentant aucun muret, ni grillage et constituées de végétaux de plusieurs espèces locales sont recommandées.

Pour toutes les clôtures d'habitation, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage,
- l'emploi de plaques de béton.

Pour les projets de clôture agricole/viticole

La hauteur des clôtures agricoles/viticoles ne sont pas réglementées.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage.

A ARTICLE 4. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Se reporter aux dispositions générales : qualité environnementale.

L'application des recommandations exprimées dans la Charte chromatique identifiée en Annexe VI.3 est attendue.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions devront éviter d'accentuer le phénomène de mitage.

Les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Le stationnement de véhicules, le stockage de déchets, la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales seront pensés de manière à réduire les risques de pollution. Les constructions et installations limitent leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues, sauf si elles entravent la pratique agricole. Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues au maximum ou, le cas échéant, remplacées par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. Les dépôts et stockage situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes. Les plantations d'arbres ou d'arbustes grands consommateurs d'eau ne sont pas autorisés à moins de dix mètres des constructions.

Les abords des constructions, installation et aires de stationnement doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Le projet maintient :

- une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 50% de l'emprise du terrain d'assiette.
- un espace de pleine terre au moins équivalent à 30% de l'emprise du terrain d'assiette.

Les espaces de pleine terre sont considérés comme des surfaces non imperméabilisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

Les surfaces libres de construction non affectées aux voiries, stationnements ou cultures, doivent être végétalisées sur au moins 20% de leur surface

L'utilisation des espèces végétales dont la liste figure en Annexe VI.1 est recommandée.

L'utilisation des espèces invasives est interdite (annexe VI.2).

Les projets doivent éviter l'utilisation d'espèces invasives.

IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL

Implantation vis-à-vis de la topographie

Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

Les chemins d'accès aux bâtiments d'exploitation devront rechercher à suivre ou à être parallèle aux courbes topographiques du terrain afin d'inscrire le chemin dans la pente et limiter son impact visuel.

Les projets agricoles devront éviter les implantations en ligne de crête ou en versant, et privilégieront au contraire les implantations en creux de terrain, en arrière de masquages végétaux (sauf dans le cas d'espaces de vente) et en groupement avec un ensemble bâti existant.

Dans le cas de terrains en pente (> 7%), les nouveaux bâtiments retiennent un principe d'adaptation à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés (en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain). En partie basse du site d'implantation de la construction, il devra être plantée une haie d'essences locales, perpendiculaire à la pente, à moins de 25 mètres de la construction. Cette disposition ne s'applique pas si un boisement ou une haie est déjà présent à moins de 100 mètres du projet.

Implantation vis-à-vis de la végétation

L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

Afin d'insérer les nouveaux bâtiments agricoles dans les paysages, l'utilisation du végétal comme masque visuel est fortement conseillée.

Implantation au regard des mouvements de sol

Dans les zones concernées par l'aléa de retrait/gonflement des argiles, il est recommandé de se rapporter aux dispositions générales.

A_ARTICLE 5. STATIONNEMENT

161

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se reporter aux dispositions générales : « *Les règles applicables à toutes les zones du territoire* », et sa sous-partie dédiée au « Stationnement ».

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit prioritairement être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

En dehors des aires de stationnement créées au bénéfice d'habitations, les aires de stationnement des véhicules motorisés rechercheront prioritairement à ne pas bitumer, ni cimenter et à rester perméables.

Uniquement dans les zones Av, la perméabilité des stationnements est une obligation.

Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales jalonnées d'arbres de haute tige seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m².



PARTIE V

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



V.1

LA ZONE NATURELLE

N

165

Le **secteur N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA ZONE N

- > *Préserver les espaces naturels et forestiers en limitant strictement les occupations et utilisations du sol ;*
- > *Préserver les espaces naturels en prenant en compte les ensembles et dynamiques écologiques auxquels ils appartiennent ;*
- > *Préserver le cadre naturel et paysager du Pays Fort Sancerrois Val de Loire ;*
- > *Permettre les usages liés aux espaces naturels en respectant le cadre naturel et paysager emblématique du Sancerrois et en permettant l'évolution modérée des constructions existantes.*

IMPORTANT :

Par arrêté du 24 juillet 2023, il a été défini qu'en raison de la qualité et de la valeur d'ensemble de son patrimoine, la conservation, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur du centre-bourg des communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Satur et Sancerre présentent un intérêt public au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique et paysager.

À ce titre, une partie de leur zone urbanisée est classée au titre des sites patrimoniaux remarquables (SPR). Les projets localisés dans ces secteurs délimités sur le règlement graphique par une information surfacique dédiée devront prendre en considération, le cas échéant, l'encadrement réglementaire associé.

Ce rappel s'applique aux secteurs concernés des zones N.

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

HABITATION

Logement

V⁽¹⁾CONDITION :

(1) Sont exclusivement autorisés :

- l'extension des habitations existantes si elle ne crée pas de logement supplémentaire,
- la création d'annexes des habitations existantes, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire,
- le changement de destination d'une construction repérée à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

Hébergement

X

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

Artisanat et commerce de détail

X

Restauration

X

Commerce de gros

X

Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle

V⁽¹⁾CONDITION :

(1) Uniquement par changement de destination d'une construction repérée à ce titre sur le document graphique, sous réserve que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

Cinéma

X

Hôtels

X

Autres hébergements touristiques

X

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

V⁽¹⁾CONDITION :

(1) Uniquement dans le cas de l'extension limitée d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

V⁽¹⁾CONDITION :

(1) Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière à proximité et ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il peut s'agir, par exemple, de château d'eau, d'antennes relais, de constructions liées à la gestion électrique, etc.

	N
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Uniquement par changement de destination d'une construction repérée à ce titre sur le document graphique, sous réserve que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.	
Équipements sportifs	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Uniquement s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Uniquement dans le cas de l'extension limitée d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi OU par changement de destination d'une construction repérée à ce titre sur le document graphique, sous réserve que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Uniquement par changement de destination d'une construction repérée à ce titre sur le document graphique, sous réserve que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.	
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Sont uniquement autorisées : - l'extension des bâtiments d'exploitation (élevage, production, stockage,...), - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'être situées en extension d'un bâtiment d'exploitation existant, - les bassins et réservoirs hors sol destinés à l'irrigation et à la défense contre l'incendie, - les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, à condition de ne pas être visible depuis les lignes de crêtes, de ne pas être incompatible avec le voisinage et de ne pas porter atteinte aux paysages, aux espaces naturels et aux milieux environnants.	

		N
	Exploitation forestière	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Sont autorisés, à condition d'être directement nécessaire à l'exploitation forestière et en respectant le caractère de la zone : - les bâtiments nécessaires aux activités agro-sylvo-pastorales, - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production forestière. (1) Sont autorisés, les bassins et réservoirs hors sol destinés à l'irrigation et à la défense contre l'incendie.		

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.
V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.
V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		N
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS		
	Les installations classées	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition de répondre à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général (d'équipements, d'infrastructures ou de réseaux,...), - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
	Installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...)	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
	Installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou rendus indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
	CUMA agréées	X

AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS

Abris pour animaux

V⁽¹⁾**CONDITION :**

(1) Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'abri doit faire un usage exclusif de matériaux réversibles (bois, terre, paille), ne pas nécessiter d'artificialisation du sol et se limiter à une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² pour une hauteur depuis le sol naturel jusqu'à son point le plus haut inférieure ou égale à 3 mètres.

m²Habitat Léger Permanent

X

Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)

X

Les carrières

X

Les installations de production d'énergies renouvelables

V⁽¹⁾**CONDITION :**

(1) Le développement des installations et ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire et éolienne s'effectue sur les toitures des habitations, des bâtiments d'exploitations agricoles et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel.

(1) L'implantation d'éoliennes est interdite dans les zones protégées pour la qualité de leurs paysages, dans les périmètres des monuments historiques, et sur les lignes de crêtes constituant un horizon structurant.

(1) Les installations photovoltaïques au sol compatibles avec l'exercice d'une activité agricole au sens des articles L.111-29 et L.111-30 du Code de l'Urbanisme pourront uniquement trouver leur implantation sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation et, à défaut, sur les terrains incultes ou inexploités depuis plus de 10 ans. Ces installations ne doivent pas contraindre la production agricole ou porter atteinte aux espaces forestiers et milieux naturels, et peuvent être autorisées sous réserve d'être incluses dans le document cadre du Cher.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune disposition applicable.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

En application de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime, des distances minimales doivent être respectées entre les bâtiments à usage agricole- et notamment d'élevage-, et tout projet de changement de destination, d'extension ou d'annexe à une habitation.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les distances de recul vis-à-vis des routes départementales devront être respectées.

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les travaux sont nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif,
- lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction voisine existante,
- dans le cas d'une extension d'une construction existante. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade sur rue existante.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Extension des habitations

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

Dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles d'implantation, leur extension est autorisée dans le prolongement de l'implantation initiale, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec la construction principale.

Annexes des habitations

Les constructions annexes s'implantent en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

L'évolution des habitations (annexes et extensions, sans distinction) est autorisée, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire totale cumulée de 70 m² à compter de la date d'approbation du PLUi.

Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit pour les habitations et 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

Extension des habitations

Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension ne peut pas être supérieure à celle de la construction principale.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles de hauteur, leur extension est possible sans que la hauteur ne soit supérieure à celle de la construction existante.

Annexes des habitations

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Dispositions particulières

Un dépassement des hauteurs prescrites pourra être autorisé pour des éléments fonctionnels imposés par la nature de l'activité (silos, etc.).

Des règles de hauteurs différentes peuvent s'appliquer :

- afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone règlementée : il est, par exemple, possible de dépasser la hauteur maximale autorisée pour s'aligner sur celle d'une construction voisine,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- pour les aménagements destinés à limiter les risques et les nuisances.

N_ARTICLE 3. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux dispositions générales : Qualité architecturale et paysagère, architecture et intégration.

Les projets devront s'appuyer sur les prescriptions formulées dans la Charte chromatique du Sancerrois annexée au présent document.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe du présent document.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

LES FAÇADES

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords. Elles doivent contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

LES TOITURES

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords. Elles doivent contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination

En cas d'interventions sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment. Les façades seront traitées par des teintes similaires aux constructions voisines. Les couleurs criardes sont interdites.

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, les toitures des constructions doivent s'accorder avec celles des constructions voisines (dans le choix du matériau notamment).

Les caractéristiques des nouvelles baies s'accordent avec celles des baies voisines. Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, matériaux).

Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la forme urbaine originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc).

LES CLÔTURES

Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures minérales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, sont conservées, remises en état ou restaurées. Des percées peuvent être autorisées (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elles ne remettent pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

Les clôtures devront s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat.

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.

Pour les projets de clôture d'habitation

En limite des emprises publiques de type rues et places

> Hauteur maximale : 1,80 mètre.

> Les clôtures sont constituées soit :

- d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
- de matériaux de bois,
- d'un mur plein traditionnel,
- d'un muret traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale d'un maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage, d'une grille, de lisse de bois ou de panneaux PVC, préférentiellement doublé d'une haie vive.

En limite des autres emprises publiques (cheminements, espaces verts,...) et sur les limites séparatives

> Hauteur maximale : 1,80 mètres.

> Les clôtures sont constituées soit :

- d'un grillage à maille lâche (min 15x15 cm),
- d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
- de matériaux de bois,
- d'un mur plein traditionnel.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces. En ce sens, le maillage des grillages et les types de matériaux devront être adaptés. Les haies végétales et bocagères, ne présentant aucun muret, ni grillage et constituées de végétaux de plusieurs espèces locales sont recommandées.

Pour toutes les clôtures d'habitation, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage,
- l'emploi de plaques de béton.

Pour les projets de clôture agricole/viticole

La hauteur des clôtures agricoles/viticoles ne sont pas réglementées.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage.

A l'exception des clôtures liées à la vocation agricole, d'habitation ou des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse, clôtures des élevages équins, clôtures érigées dans un cadre scientifique, clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial, domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du Code du Patrimoine, clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières, clôtures posées autour des jardins ouverts au public, clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

N_ARTICLE 4. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Se reporter aux dispositions générales : qualité environnementale.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée. L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche. Les constructions devront éviter d'accentuer le phénomène de mitage.

Les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Le stationnement de véhicules, le stockage de déchets, la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales seront pensés de manière à réduire les risques de pollution.

Les constructions et installations limitent leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues.

Les dépôts et stockage situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes grands consommateurs d'eau ne sont pas autorisés à moins de dix mètres des constructions.

Les abords des constructions, installation et aires de stationnement doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Le projet maintient :

- une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 50% de l'emprise du terrain d'assiette.
- un espace de pleine terre au moins équivalent à 30% de l'emprise du terrain d'assiette.

Les espaces de pleine terre sont considérés comme des surfaces non imperméabilisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

Les surfaces libres de construction non affectées aux voiries, stationnements ou cultures, doivent être végétalisées sur au moins 20% de leur surface

L'utilisation des espèces végétales dont la liste figure en Annexe VI.1 est recommandée.

L'utilisation des espèces invasives est interdite (annexe VI.2).

Les projets doivent éviter l'utilisation d'espèces invasives.

IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL

Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

Dans les zones concernées par l'aléa de retrait/gonflement des argiles, il est recommandé de se rapporter aux dispositions générales.

N_ARTICLE 5. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se reporter aux dispositions générales : « *Les règles applicables à toutes les zones du territoire* », et sa sous-partie dédiée au « Stationnement ».

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit prioritairement être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les stationnements ne doivent être ni bitumés, ni cimentés.

En dehors des aires de stationnement créées au bénéfice d'habitations, les aires de stationnement des véhicules motorisés sont perméables.



V.2

LA ZONE DÉDIÉE À L'ACCUEIL DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS NE & NEP

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend deux sous secteurs dédiés aux équipements publics :

- > la zone **Ne** correspondant aux secteurs isolés dans les zones à dominante naturelle ou agricole et ayant vocation à recevoir les équipements et infrastructures publiques.
- > la zone **Nep** correspondant spécifiquement aux zones accueillant une station d'épuration au sein d'un espace à dominante agricole ou naturelle.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA ZONE NE ET NEP

- > *Préserver les espaces naturels et forestiers en limitant strictement les occupations et utilisations du sol ;*
- > *Préserver les espaces naturels en prenant en compte les ensembles et dynamiques écologiques auxquels ils appartiennent ;*
- > *Permettre les usages nécessaires aux secteurs Ne en permettant l'évolution modérée des constructions existantes et en respectant le cadre naturel et paysager emblématique du Sancerrois dans lequel ils s'intègrent.*
- > *Afficher clairement les périmètres liés à la présence des stations d'épuration ou de lagunages via les secteurs Nep.*

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	NE	NEP
HABITATION		
Logement	X	X
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Cinéma	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V⁽¹⁾
CONDITION : (1) Uniquement les locaux et installations liés à la station d'épuration ou aux systèmes de lagunage.		
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	V⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) Uniquement s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages		
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	V	X

	NE	NEP
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	NE	NEP
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS		
Les installations classées	X	V
Les affouillements et exhaussements de sol	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition de répondre à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général (d'équipements, d'infrastructures ou de réseaux,...), - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
Installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...)	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		

	NE	NEP
Installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou rendus indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
CUMA agréées	X	X
Abris pour animaux	X	X
Habitat Léger Permanent	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les carrières	X	X
Les installations de production d'énergies renouvelables	V ⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel.		

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les distances de recul vis-à-vis des routes départementales devront être respectées.

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les travaux sont nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif,
- lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction voisine existante,
- dans le cas d'une extension d'une construction existante. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade sur rue existante.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

Non réglementé dans les zones Nep.

Uniquement dans les zones Ne, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 500 m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

L'imperméabilisation du site n'est pas limitée afin de répondre aux besoins des projets.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

NE_ARTICLE 3. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux dispositions générales : Qualité architecturale et paysagère, architecture et intégration.

Les projets devront s'appuyer sur les prescriptions formulées dans la Charte chromatique du Sancerrois annexée au présent document. Cela ne s'applique pas dans le cas de restauration à l'identique.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Une insertion harmonieuse dans l'environnement est exigée.

LES FAÇADES

Uniquement dans les zones Ne, une insertion harmonieuse dans l'environnement est exigée.

Non réglementé dans les zones Nep.

LES TOITURES

Uniquement dans les zones Ne, une insertion harmonieuse dans l'environnement est exigée.

Non réglementé dans les zones Nep.

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les murs pleins sont interdits SAUF s'ils sont justifiés par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.).

NE_ARTICLE 4. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Se reporter aux dispositions générales : qualité environnementale.

Les prescriptions de l'article 4 ne s'appliquent pas aux zones Nep.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée.

Les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Le stationnement de véhicules, le stockage de déchets, la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales seront pensés de manière à réduire les risques de pollution. Les constructions et installations limitent leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Il est recommandé que les abords des constructions, installations et aires de stationnement comportent des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

L'utilisation des espèces végétales dont la liste figure en Annexe VI.1 est recommandée.

L'utilisation des espèces invasives est interdite (annexe VI.2).

Les projets doivent éviter l'utilisation d'espèces invasives.

IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL

Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

Dans les zones concernées par l'aléa de retrait/gonflement des argiles, il est recommandé de se reporter aux dispositions générales.

NE_ARTICLE 5. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se reporter aux dispositions générales : « *Les règles applicables à toutes les zones du territoire* », et sa sous-partie dédiée au « Stationnement ».

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit prioritairement être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

LES ZONES DÉDIÉES AUX ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS ISOLÉES NG & NL & NT

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend trois sous secteurs dédiés aux activités touristiques et de loisirs :

- > la zone **Ng** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié au développement et à la pérennisation du Golf de Saint-Satur ;
- > la zone **Nl** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation principale de loisirs et notamment d'activité de plein-air à Barlieu et Léré ;
- > la zone **Nt** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation principale de tourisme et dédié au maintien et au développement mesuré du camping de Bannay.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LES ZONES NG, NL & NT

- > *Préserver les espaces naturels et forestiers en limitant strictement les occupations et utilisations du sol ;*
- > *Permettre la poursuite des occupations du sol existantes au sein des espaces naturels, en respectant l'environnement dans lequel elles se trouvent ;*
- > *Accompagner les projets locaux de pérennisation ou de développement des infrastructures sur ces secteurs dédiés aux activités touristiques et de loisirs.*

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	NG	NL	NT
HABITATION			
Logement	X	X	V⁽¹⁾
CONDITION : (1) Sont exclusivement autorisés : - l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi si elle ne crée pas de logement supplémentaire et dans la limite d'une surface de plancher totale de 120 m ² , - la création d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. (1) Le logement doit être un logement de fonction ou de gardiennage lié à l'activité touristique. Un seul logement est permis par site.			
Hébergement	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	X	V⁽¹⁾
CONDITION : (1) Être directement lié aux activités présentes sur le site.			
Restauration	V⁽¹⁾	X	V⁽¹⁾
CONDITION : (1) Être directement lié aux activités présentes sur le site.			
Commerce de gros	X	X	X
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V⁽¹⁾	V⁽¹⁾
CONDITION : (1) Être directement lié aux activités du site.			
Cinéma	X	X	X
Hôtels	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X

	NG	NL	NT
Salle d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	X	V ⁽¹⁾	X
CONDITION : (1) Uniquement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition de ne pas engendrer d'imperméabilisation des sols.			
Lieux de culte	X	X	X
Autres équipements recevant du public	V	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	NG	NL	NT
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS			
Les installations classées	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V⁽¹⁾	V⁽¹⁾	V⁽¹⁾
CONDITION : (1) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition de répondre à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet, - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général d'équipements, d'infrastructures ou de réseaux,...), - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.			
Installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...)	V⁽¹⁾	V⁽¹⁾	V⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le projet ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.			
Installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou rendus indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V⁽¹⁾	V⁽¹⁾	V⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le projet ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.			
CUMA agréées	X	X	X
Abris pour animaux	X	X	X
Habitat Léger Permanent	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	V
Les carrières	X	X	X
Les installations de production d'énergies renouvelables	X	X	V⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel.			
Les campings	X	X	V
Les infrastructures liées à un Golf	V	X	X
L'installation d'un parcours acrobatique de plein-air	X	V	X

Non réglementé.

NL_ARTICLE 2. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

189

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

En application de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime, des distances minimales doivent être respectées entre les bâtiments à usage agricole- et notamment d'élevage-, et tout projet de changement de destination, d'extension ou d'annexe à une habitation.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les distances de recul vis-à-vis des routes départementales devront être respectées.

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les travaux sont nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif,
- lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction voisine existante,
- dans le cas d'une extension d'une construction existante. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade sur rue existante.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Extension des habitations

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

Dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles d'implantation, leur extension est autorisée dans le prolongement de l'implantation initiale, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec la construction principale.

Annexes des habitations

Les constructions annexes s'implantent en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

Uniquement dans les zones Ng, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées, dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 30%, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Uniquement dans les zones NI, aucune construction ou imperméabilisation n'est permise. Seule l'installation de parcours acrobatiques de plein-air est permise, à condition de ne pas supprimer le couvert boisé existant.

Uniquement dans les zones Nt, l'emprise au sol des constructions liées à la vocation de la zone n'excédera pas 30% de la superficie du terrain. Uniquement pour la sous-destination « Logement », les constructions principales ne doivent pas dépasser une surface de plancher totale de 120 m².

Extensions et annexes des habitations

L'évolution des habitations (annexes et extensions, sans distinction) est autorisée, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire totale cumulée de 70 m² à compter de la date d'approbation du PLUi.

Les annexes aux habitations ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.

Uniquement en zone Nt, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit pour les hébergements touristiques, 6 mètres à l'égout du toit pour les habitations et 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

Dans toutes les autres zones, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit pour les habitations et 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

Extension des habitations

Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension ne peut pas être supérieure à celle de la construction principale.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles de hauteur, leur extension est possible sans que la hauteur ne soit supérieure à celle de la construction existante.

Annexes des habitations

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Dispositions particulières

Un dépassement des hauteurs prescrites pourra être autorisé pour des éléments fonctionnels imposés par la nature de l'activité.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer :

- afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone règlementée : il est, par exemple, possible de dépasser la hauteur maximale autorisée pour s'aligner sur celle d'une construction voisine,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- pour les aménagements destinés à limiter les risques et les nuisances.

NL_ARTICLE 3. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux dispositions générales : Qualité architecturale et paysagère, architecture et intégration.

Les projets devront s'appuyer sur les prescriptions formulées dans la Charte chromatique du Sancerrois annexée au présent document. Cela ne s'applique pas dans le cas de restauration à l'identique.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les projets devront se référer à la palette chromatique identifiée dans le nuancier de la Charte chromatique en annexe VI.3 du présent document. Cela ne s'applique pas dans le cas de restauration à l'identique.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

LES FAÇADES

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements

de leurs abords. Elles doivent contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

LES TOITURES

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords. Elles doivent contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination

En cas d'interventions sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment. Les façades seront traitées par des teintes similaires aux constructions voisines. Les couleurs criardes sont interdites.

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, les toitures des constructions doivent s'accorder avec celles des constructions voisines (dans le choix du matériau notamment).

Les caractéristiques des nouvelles baies s'accordent avec celles des baies voisines. Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, matériaux).

Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la forme urbaine originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc).

LES CLÔTURES

Les clôtures dont les portails, présentent une simplicité d'aspect respectant le paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participent à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures minérales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, sont conservées, remises en état ou restaurées. Des percées peuvent être autorisées (pour la mise en place d'un portail par exemple) si elles ne remettent pas en cause la qualité ni la viabilité du mur.

Les clôtures devront s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat.

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables

En limite des emprises publiques de type rues et places

> Hauteur maximale : 1,80 mètre.

> Les clôtures sont constituées soit :

- d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
- de matériaux de bois,
- d'un mur plein traditionnel,
- d'un muret traditionnel ou enduit teinte similaire à la construction principale d'un maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage, d'une grille, de lisse de bois ou de panneaux PVC, préférentiellement doublé d'une haie vive.

En limite des autres emprises publiques (cheminements, espaces verts,...) et sur les limites séparatives

> Hauteur maximale : 1,80 mètres.

> Les clôtures sont constituées soit :

- d'un grillage à maille lâche (min 15x15 cm),

- d'une haie variée d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage,
- de matériaux de bois.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces. En ce sens, le maillage des grillages et les types de matériaux devront être adaptés. Les haies végétales et bocagères, ne présentant aucun muret, ni grillage et constituées de végétaux de plusieurs espèces locales sont recommandées.

A l'exception des clôtures liées à la vocation agricole, d'habitation ou des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse, clôtures des élevages équin, clôtures érigées dans un cadre scientifique, clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial, domaines nationaux définis à l'article L.621-34 du Code du Patrimoine, clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières, clôtures posées autour des jardins ouverts au public, clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

NL_ARTICLE 4. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Se reporter aux dispositions générales : qualité environnementale.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée. L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche. Les constructions devront éviter d'accentuer le phénomène de mitage.

Les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Le stationnement de véhicules, le stockage de déchets, la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales seront pensés de manière à réduire les risques de pollution. Les constructions et installations limitent leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues. Les dépôts et stockage situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes. Les plantations d'arbres ou d'arbustes grands consommateurs d'eau ne sont pas autorisés à moins de dix mètres des constructions.

Les abords des constructions, installation et aires de stationnement doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

L'utilisation des espèces végétales dont la liste figure en Annexe VI.1 est recommandée.
L'utilisation des espèces invasives est interdite (annexe VI.2).
Les projets doivent éviter l'utilisation d'espèces invasives.

IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL

Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

Dans les zones concernées par l'aléa de retrait/gonflement des argiles, il est recommandé de se rapporter aux dispositions générales.

NL_ARTICLE 5. STATIONNEMENT

193

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se reporter aux dispositions générales : « *Les règles applicables à toutes les zones du territoire* », et sa sous-partie dédiée au « Stationnement ».

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit prioritairement être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les stationnements ne doivent être ni bitumés, ni cimentés.

En dehors des aires de stationnement créées au bénéfice d'habitations, les aires de stationnement des véhicules motorisés sont perméables.

LES ZONES DÉDIÉES À L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ISOLÉES NA & NAE & NI

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend deux sous-secteurs Na :

- > la zone **Na1** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié au développement mesuré des activités économiques isolées nécessitant une emprise au sol nouvelle moyenne ;
- > la zone **Na2** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié au développement mesuré des activités économiques isolées nécessitant une emprise au sol nouvelle faible.

Elle comprend deux sous-secteurs Nae :

- > la zone **Nae1** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié à l'évolution mesurée des bâtiments existants des activités économiques isolées nécessitant une extension moyenne ;
- > la zone **Nae2** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié à l'évolution mesurée des bâtiments existants des activités économiques isolées nécessitant une extension faible.

Elle comprend un sous-secteurs Ni :

- > la zone **Ni** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié au développement mesuré des activités industrielles isolées nécessitant une emprise au sol nouvelle moyenne.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LES ZONES NA & NAE & NI

- > *Préserver les espaces naturels et forestiers en limitant strictement les occupations et utilisations du sol ;*
- > *Permettre la poursuite des occupations du sol existantes au sein des espaces naturels, en respectant l'environnement dans lequel elles se trouvent ;*
- > *Accompagner les projets économiques éligibles afin de maintenir des entreprises isolées présentes sur le territoire intercommunal ;*
- > *Adapter les réalités réglementaires aux besoins exprimés par les projets de développement et de pérennisation des entreprises isolées, sans omettre l'aspect limité des projets.*

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	NA1	NA2	NAE1	NAE2	Ni
HABITATION					
Logement	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	X	X	X
CONDITION : (1) Sont exclusivement autorisés : - l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi si elle ne crée pas de logement supplémentaire et dans la limite d'une surface de plancher totale de 120 m², - la création d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire.					
Hébergement	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	V	X
Restauration	X	X	X	X	X
Commerce de gros	V	X	V	V	X
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	X
Cinéma	X	X	X	X	X
Hôtels	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X

	NA1	NA2	NAE1	NAE2	Ni
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Industrie	V	V	V	V	V
Entrepôts	V	X	V	V	V
Bureau	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Être lié et accessoire à l'activité existante.					
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
Exploitation agricole	X	V	X	X	V
Exploitation forestière	X	X	X	X	X

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	NA1	NA2	NAE1	NAE2	Ni
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS					
Les installations classées	V	X	X	X	V
Les affouillements et exhaussements de sol	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition de répondre à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet, - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général d'équipements, d'infrastructures ou de réseaux,...), - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.					
Installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...)	V	V	V	V	V
Installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou rendus indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V	V	V	V	V

	NA1	NA2	NAE1	NAE2	Ni
CUMA agréées	V	X	X	X	V
Abris pour animaux	X	X	X	X	X
Habitat Léger Permanent	X	X	X	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X	V
Les carrières	X	X	X	X	X
Les installations de production d'énergies renouvelables	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le développement des installations solaires photovoltaïques s’effectue prioritairement sur les toitures des constructions, des bâtiments d’exploitations agricoles et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel. (1) Les trackers solaires sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes : - être situés dans un rayon de 50m autour des bâtiments d’exploitations agricoles, - être situés à une distance minimale de 100m des habitations.					
Les campings	X	X	X	X	X
Les infrastructures liées à un Golf	X	X	X	X	X
L’installation d’un parcours acrobatique de plein-air	X	X	X	X	X

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

En application de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime, des distances minimales doivent être respectées entre les bâtiments à usage agricole- et notamment d'élevage-, et tout projet de changement de destination, d'extension ou d'annexe à une habitation.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les distances de recul vis-à-vis des routes départementales devront être respectées.

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les travaux sont nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif,
- lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction voisine existante,
- dans le cas d'une extension d'une construction existante. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade sur rue existante.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Extension des habitations

Les extensions doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales.

Dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles d'implantation, leur extension est autorisée dans le prolongement de l'implantation initiale, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec la construction principale.

Annexes des habitations

Les constructions annexes s'implantent en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

Uniquement dans les zones Na1 et Ni, les nouvelles construction éventuelles (création et/ou extensions) ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 500 m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Cette emprise au sol supplémentaire peut atteindre 1 500 m² si elle n'engendre pas sur le site une imperméabilisation supplémentaire supérieure à 500 m².

Uniquement pour les zones NA1 et pour la sous-destination « Logement », les constructions principales ne doivent pas dépasser une surface de plancher totale de 120 m².

Uniquement dans les zones Na2, les nouvelles constructions éventuelles (création et/ou extensions) ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 250 m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Uniquement pour la sous-destination « Logement », les constructions principales ne doivent pas dépasser une surface de plancher totale de 120 m².

Uniquement dans les zones Nae1, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Seules les extensions des activités et bâtiments existants sont permises dans la limite de 500 m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Uniquement dans les zones Nae2, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Seules les extensions des activités et bâtiments existants sont permises dans la limite de 250 m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Extensions et annexes des habitations

L'évolution des habitations (annexes et extensions, sans distinction) est autorisée, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire totale cumulée de 70 m² à compter de la date d'approbation du PLUi.

Les annexes aux habitations ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout nouveau projet doit s'intégrer au sein du tissu urbain existant. Ainsi, la hauteur des constructions peut être autorisée ou imposée au regard de la hauteur des bâtiments voisins.

Les prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt ponctuel ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc.).

Uniquement dans les zones Ni, la hauteur des bâtiments pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

Dans toutes les autres zones, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère, parties techniques exclues.

DISPOSITION ALTERNATIVE

(1) Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

DISPOSITION COMPLÉMENTAIRE

(1) Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension horizontale ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

(2) Un dépassement des hauteurs prescrites pourra être autorisé pour des éléments fonctionnels imposés par la nature de l'activité.

Extension des habitations

Lorsque le projet d'extension ne comporte pas de surélévation de la construction principale, la hauteur de l'extension ne peut pas être supérieure à celle de la construction principale.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les présentes règles de hauteur, leur extension est possible sans que la hauteur ne soit supérieure à celle de la construction existante.

Annexes des habitations

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m mesurés à l'égout du toit SAUF lorsqu'elles sont accolées ou intégrées au volume du bâtiment principal dans quel cas leur hauteur ne pourra excéder la hauteur de celui-ci.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer :

- afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone règlementée : il est, par exemple, possible de dépasser la hauteur maximale autorisée pour s'aligner sur celle d'une construction voisine,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- pour les aménagements destinés à limiter les risques et les nuisances.

NA_ARTICLE 3. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux dispositions générales : Qualité architecturale et paysagère, architecture et intégration.

Les projets devront s'appuyer sur les prescriptions formulées dans la Charte chromatique du Sancerrois annexée au présent document. Cela ne s'applique pas dans le cas de restauration à l'identique.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

LES FAÇADES

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords. Elles doivent contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

Pour les constructions principales et leurs annexes, sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts,
- les matériaux qui n'offrent pas de garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssable,
- toute imitation de matériaux traditionnels, toutes parties translucides de couverture non pérennes.

Les matériaux devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Pour les bâtiments d'activités, les matériaux traditionnels ou industriels de qualité (exemples : bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.) sont privilégiés.

Les matériaux réfléchissants sont interdits. Les bardages devront présenter une finition non brillante.

LES TOITURES

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords. Elles doivent contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux et de ne pas dépasser l'acrotère.

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

LES CLÔTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les murs pleins sont interdits SAUF s'ils sont justifiés par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.).

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1 mètre, surmonté d'éléments ajourés,

- une grille,
- une grille à barreaudage vertical,
- les haies d'essences locales, doublées ou non d'une grille de couleur sobre.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres sauf si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie et/ou en limite avec un espace agricole et/ou naturel, la clôture doit assurer une bonne harmonisation avec les clôtures environnantes.

Aucun mur plein brisant les perspectives visuelles n'est permis, notamment au sein des secteurs impactés par le classement de site.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres sauf si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

En limite avec un espace agricole et/ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et limiter leur impact sur le déplacement des espèces SAUF si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

DISPOSITION ALTERNATIVE

(1) Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages techniques (exemples : transformateur électrique, sécurisation des voies de chemin de fer) ou pour les motifs de sécurité publique.

NA_ARTICLE 4. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Se reporter aux dispositions générales : qualité environnementale.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée. L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche. Les constructions devront éviter d'accentuer le phénomène de mitage.

Les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Le stationnement de véhicules, le stockage de déchets, la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales seront pensés de manière à réduire les risques de pollution.

Les constructions et installations limitent leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues.

Les dépôts et stockage situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes grands consommateurs d'eau ne sont pas autorisés à moins de dix mètres des constructions.

Les abords des constructions, installations et aires de stationnement doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

L'utilisation des espèces végétales dont la liste figure en Annexe VI.1 est recommandée.

L'utilisation des espèces invasives est interdite (annexe VI.2).

Les projets doivent éviter l'utilisation d'espèces invasives.

IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL

Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

Dans les zones concernées par l'aléa de retrait/gonflement des argiles, il est recommandé de se rapporter aux dispositions générales.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se reporter aux dispositions générales : « *Les règles applicables à toutes les zones du territoire* », et sa sous-partie dédiée au « Stationnement ».

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit prioritairement être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les stationnements ne doivent être ni bitumés, ni cimentés.

En dehors des aires de stationnement créées au bénéfice d'habitations, les aires de stationnement des véhicules motorisés sont perméables.

LES ZONES DÉDIÉES À L'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE OU SAISONNIER NH

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un sous-secteurs Nh :

- > la zone **Nh** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédié à l'accueil et l'hébergement temporaire ou saisonnier ne nécessitant aucune imperméabilisation des sols mais l'occupation temporaire de logements mobiles ou démontables.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LES ZONES NH

- > *Préserver les espaces naturels et forestiers en limitant strictement les occupations et utilisations du sol ;*
- > *Permettre la poursuite des occupations du sol existantes au sein des espaces naturels, en respectant l'environnement dans lequel elles se trouvent ;*
- > *Adapter les réalités réglementaires aux besoins exprimés par les projets de développement et de pérennisation des entreprises isolées, sans omettre l'aspect limité des projets ;*
- > *Offrir des conditions d'accueil temporaires liées au tourisme ou aux activités saisonnières, notamment en lien avec l'activité viticole présente sur le territoire intercommunal.*

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

HABITATION

Logement

X

Hébergement

X

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

Artisanat et commerce de détail

X

Restauration

X

Commerce de gros

X

Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle

X

Cinéma

X

Hôtels

X

Autres hébergements touristiques

V⁽¹⁾**CONDITION :**

(1) Uniquement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(1) Aucune nouvelle imperméabilisation des sols n'est permise.

(1) L'usage est exclusivement réservé à l'activité touristique ou saisonnière.

(1) Les structures mobiles ou démontables sont autorisées à raison de 4 unités maximum.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

X

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

X

Salle d'art et de spectacles

X

Équipements sportifs

X

Lieux de culte

X

Autres équipements recevant du public

V⁽¹⁾**CONDITION :**

(1) Uniquement sur le secteur du Domaine de la Chezatte et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(1) Aucune nouvelle construction n'est permise.

		NH
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

AUTRES AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

		NH
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL RÉGLEMENTÉS		
	Les installations classées	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	X
CONDITION : (1) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition de répondre à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet, - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
	Installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...)	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le projet ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
	Installations et aménagements nécessaires aux services publics et/ou rendus indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le projet ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
	CUMA agréées	X
	Abris pour animaux	X

	NH
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	V
Les carrières	X
Les installations de production d'énergies renouvelables	V ⁽¹⁾
CONDITION : (1) Le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel.	
Les campings	X
Les infrastructures liées à un Golf	X
L'installation d'un parcours acrobatique de plein-air	X

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les distances de recul vis-à-vis des routes départementales devront être respectées.

L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL ET CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

Les nouvelles constructions ne devront conduire à aucune imperméabilisation ou emprise au sol supplémentaire, calculée en référence à l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit.

NH_ARTICLE 3. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter aux dispositions générales : Qualité architecturale et paysagère, architecture et intégration.

Les projets devront s'appuyer sur les prescriptions formulées dans la Charte chromatique du Sancerrois annexée au présent document. Cela ne s'applique pas dans le cas de restauration à l'identique.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, bâtiments, et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

LES FAÇADES

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords. Elles doivent contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

LES TOITURES

Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords. Elles doivent contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

LES CLÔTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les murs pleins sont interdits.

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1 mètre, surmonté d'éléments ajourés,
- une grille,
- une grille à barreaudage vertical,
- les haies d'essences locales, doublées ou non d'une grille de couleur sobre.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre.

En limite avec un espace agricole et/ou naturel, la clôture doit assurer une bonne harmonisation avec les clôtures environnantes. Aucun mur plein brisant les perspectives visuelles n'est permis, notamment au sein des secteurs impactés par le classement de site.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

En limite avec un espace agricole et/ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et limiter leur impact sur le déplacement des espèces SAUF si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

NH_ARTICLE 4. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Se reporter aux dispositions générales : qualité environnementale.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée.

Les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Le stationnement de véhicules, le stockage de déchets, la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales seront pensés de manière à réduire les risques de pollution. Les constructions et installations limitent leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Il est recommandé qu les abords des constructions, installations et aires de stationnement comportent des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

L'utilisation des espèces végétales dont la liste figure en Annexe VI.1 est recommandée.

L'utilisation des espèces invasives est interdite (annexe VI.2).

Les projets doivent éviter l'utilisation d'espèces invasives.

IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL

Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

Dans les zones concernées par l'aléa de retrait/gonflement des argiles, il est recommandé de se rapporter aux dispositions générales.

NH_ARTICLE 5. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se reporter aux dispositions générales : « *Les règles applicables à toutes les zones du territoire* », et sa sous-partie dédiée au « Stationnement ».

PARTIE VI

ANNEXES



VI.1

LISTE DES ESSENCES LOCALES PRÉCONISÉES

La liste présentée est issue de l'observatoire régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et fait état des arbres et arbustes du Centre-Val de Loire à privilégier dans le but de « Planter Local ».



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

Arbrisseaux et lianes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 1 m)

	Chèvrefeuille des bois <i>Lonicera periclymenum</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 		Fragon petit-houx <i>Ruscus aculeatus</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Juin à août Humidité du sol : Assez sec à humide pH du sol : Acide à faiblement calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Fleurs odorantes Toxique pour l'Homme		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Persistant Période de floraison : Janvier-avril Humidité du sol : Très sec à frais pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Mi-ombre à ombre	PARTICULARITÉS Propriétés médicinales Baies toxiques pour l'Homme	

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

	Aubépine à deux styles <i>Crataegus laevigata</i> [Poir.] DC.	UTILISATIONS POSSIBLES 		Aubépine à un style <i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Avril-mai Humidité du sol : Frais à humide pH du sol : Faiblement acide à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Bon combustible Porte-greffe Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mai Humidité du sol : Très sec à assez humide pH du sol : Très variable Exposition : Lumière à mi-ombre	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Bon combustible Porte-greffe Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)	
	Bourdaine <i>Frangula alnus</i> Mill.	UTILISATIONS POSSIBLES 		Camérisier à balais <i>Lonicera xylosteum</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mai Humidité du sol : Sec à très humide pH du sol : Acide à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Toxique pour l'Homme Utilisé en vannerie		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mai-juin Humidité du sol : Sec à frais pH du sol : Neutre à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	PARTICULARITÉS Espèce mellifère + Toxique pour l'Homme	
	Cerisier de Sainte-Lucie <i>Prunus mahaleb</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 		Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Avril Humidité du sol : Sec pH du sol : Neutre à calcaire Exposition : Pleine lumière	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Très bon combustible Porte-greffe d'arbres fruitiers		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage : Caduc Période de floraison : Mai à juillet Humidité du sol : Sec à assez humide pH du sol : Neutre à calcaire Exposition : Lumière à mi-ombre	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Faiblement toxique pour l'Homme Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticole <i>australis</i> (invasive)	



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

216



Épine-vinette

Berberis vulgaris L.

UTILISATIONS POSSIBLES

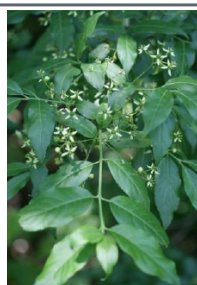


CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai-juin
Humidité du sol Sec
pH du sol Neutre à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Baies comestibles, utilisées pour la confection de confitures
Maladie : hôte intermédiaire de la rou du blé (champignon)



Fusain d'Europe

Evonymus europaeus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
Toxique pour l'Homme
Fruits rose-violacés persistant longtemps sur l'arbuste
Charbon de bois ferme, outil de dessin (fusain)



Genêt à balais

Cytisus scoparius (L.) Link

UTILISATIONS POSSIBLES

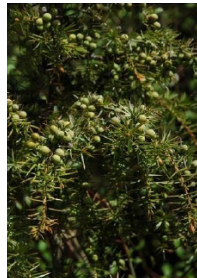


CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai à juillet
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Acide
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Toxique pour l'Homme
Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticoles *revertanii*



Genévrier commun

Juniperus communis L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Sec
pH du sol Très variable
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce allergisante +
Utilisation des baies (liqueur, condiments)



Groseillier à maquereau

Ribes uva-crispa L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mars-avril
Humidité du sol Frais
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Mi-ombre ou ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Fruits comestibles



Groseillier des Alpes

Ribes alpinum L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Baies comestibles au goût fade



Groseillier rouge

Ribes rubrum L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril-mai
Humidité du sol Humide
pH du sol Faiblement acide à neutre
Exposition Mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Fruits comestibles (groseilles)



Néflier

Crataegus germanica (L.) Kuntze

UTILISATIONS POSSIBLES

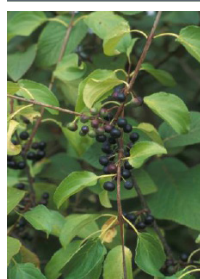


CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai-juin
Humidité du sol Assez sec à frais
pH du sol Acide
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
Fruits comestibles blets (néfles)
Porte-greffe d'arbres fruitiers
Maladie : Feu bactérien



Nerprun purgatif

Rhamnus cathartica L.

UTILISATIONS POSSIBLES

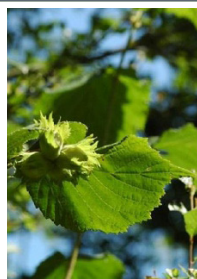


CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Mai-juin
Humidité du sol Sec
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Toxique pour l'Homme



Noisetier, Coudrier

Corylus avellana L.

UTILISATIONS POSSIBLES

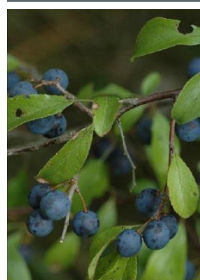


CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Janvier à mars
Humidité du sol Sec à assez humide
pH du sol Faiblement acide à neutre
Exposition Mi-ombre à ombre

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante +
Fruits comestibles (noisettes)
Assez bon combustible



Prunellier

Prunus spinosa L.

UTILISATIONS POSSIBLES

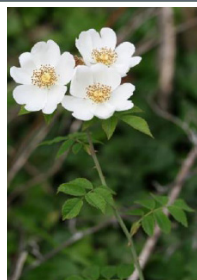


CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Avril
Humidité du sol Sec à très humide
pH du sol Faiblement acide à calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Fruits comestibles à l'état blet (prunelles), parfois distillés
Porte-greffe d'arbres fruitiers



Rosier des champs

Rosa arvensis Huds.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Juin-juillet
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Acide à calcaire
Exposition Mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)



Saufe cendré
Salix cinerea L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Mars-avril	Espèce allergisante +
Humidité du sol	Humide	
pH du sol	Très variable	
Exposition	Pleine lumière	



Saufe roux
Salix atrocinerea Brot.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Mars-avril	Espèce allergisante +
Humidité du sol	Sec à très humide	
pH du sol	Acide	
Exposition	Pleine lumière	



Sureau noir
Sambucus nigra L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Juin-juillet	Espèce mellifère ++
Humidité du sol	Assez sec à humide	Fruits comestibles cuits (distillerie, confitures)
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	Fleurs très odorantes, utilisées en cuisine
Exposition	Mi-ombre à lumière	



Troène commun
Ligustrum vulgare L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc ou marcescent	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai-juin	Espèce mellifère ++
Humidité du sol	Sec à frais	Espèce allergisante ++
pH du sol	Neutre à calcaire	Toxique pour l'Homme
Exposition	Lumière ou demi-ombre	Fleurs très odorantes



Viorne lantane
Viburnum lantana L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai-juin	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Sec à frais	
pH du sol	Neutre à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	



Viorne obier
Viburnum opulus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai-juin	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Frais à très humide	Toxique pour l'Homme
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Arbres

(hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)



Alisier torminal
Sorbus torminalis (L.) Crantz

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Assez sec à frais	Fruits parfois distillés
pH du sol	Très variable	Excellent combustible
Exposition	Pleine lumière	Maladie : Feu bactérien



Charme
Carpinus betulus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce allergisante ++
Période de floraison	Avril-mai	Excellent combustible
Humidité du sol	Assez sec à frais	Bon brise-vent
pH du sol	Faiblement acide à neutre	
Exposition	Mi-ombre à ombre	



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

Arbres (hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)

218

	Chêne pubescent <i>Quercus pubescens</i> Wild.	UTILISATIONS POSSIBLES 		Chêne sessile <i>Quercus petraea</i> (Mattuschka) Liebl.	UTILISATIONS POSSIBLES 
	Cormier <i>Sorbus domestica</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES  		Érable champêtre <i>Acer campestre</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES  
				Hêtre <i>Fagus sylvatica</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES  
	Merisier <i>Prunus avium</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES   		Saule blanc <i>Salix alba</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 
	Tremble <i>Populus tremula</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 			

VI.2

LISTE HIÉRARCHISÉE DES ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES DU CENTRE-VAL DE LOIRE

La liste présentée est issue de l'observatoire mené par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien et fait état des arbres et arbustes du Centre-Val de Loire à éviter dans la région.

219

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Origine	Statut	
Invasives avérées	Prioritaires	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'Armoise	Amérique du nord	Naturalisé [P]
		<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Éventail de Caroline	Amérique centrale	Subspontané [P]
		<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassula de Helms	Océanie	Subspontané [P]
		<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Égérie dense	Amérique du sud	Naturalisé [P]
		<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	Asie	Naturalisé [P]
		<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	Amérique du nord	Naturalisé [P]
		<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	Afrique	Naturalisé [P]
		<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil	Amérique du sud	Naturalisé [P]
	Secondaires	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Érable négundo	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailanth glanduleux	Asie	Naturalisé
		<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus	Circum-Australe	Naturalisé
		<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée de Nuttall	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	Asie	Naturalisé
		<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	Amérique du sud	Naturalisé
		<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie faux-pourpier	Amérique du sud	Naturalisé
		<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne vierge	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Paspalum distichum</i> L., 1759 & <i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspales invasifs	Amérique du sud	Naturalisé
		<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	Asie	Naturalisé
		<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline	Asie	Naturalisé
		<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême	Hybride européen	Naturalisé
		<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage géant	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Symphytotrichum</i> spp. Nees, 1832	Asters invasifs	Amérique du nord	Naturalisé
Liste d'observation		<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-fougère	Amérique	Naturalisé
		<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des Frères Verlot	Asie	Naturalisé
		<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Faux Houx	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Élodée du Canada	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	Europe	Naturalisé
		<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycérie striée	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille minuscule	Amérique	Naturalisé
		<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Phytolaque d'Amérique	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles	Amérique du nord	Naturalisé
Liste d'alerte		<i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753	Faux indigo	Amérique du nord	Subspontané [P]
		<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe aux perruches	Amérique du nord	Subspontané [P]
		<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn	Herbe de la pampa	Amérique du sud	Subspontané [P]
		<i>Helianthus</i> spp. inclus [<i>H. tuberosus</i> , <i>H. xlaetiflorus</i> & <i>H. pauciflorus</i>]	Hélianthus invasifs	Amérique du nord	Subspontané [P]
		<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Myriophylle hétérophylle	Amérique du nord	Absent [P]
		<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase	Asie	Subspontané [P]
		<i>Rubrivena polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král, 1985	Renouée à épis nombreux	Asie	Subspontané [P]

[P] : l'espèce concernée est considérée comme prioritaire en termes d'actions d'éradication au niveau de la région. Ce type d'évaluation est à réaliser en fonction des contextes locaux, notamment émergence sur un bassin.



VI.3

CHARTRE CHROMATIQUE APPLICABLE AUX FAÇADES, DEVANTURES ET TOITURES

221

Charte chromatique du Sancerrois

Façades, devantures et toitures

le bâti ancien rural et vigneron (*habitats et constructions secondaires type grange et appentis*)

le bâti de style (*maisons bourgeoises des XIX^e et début XX^e siècles*)

les habitations neuves ou récentes (*pavillonnaires et collectifs*)

le bâti agricole et d'activité, les chais neufs ou récents





Pourquoi une charte chromatique ?

La présente charte chromatique a été définie afin d'accompagner les futures transformations des bâtiments sur le territoire. Elle concerne aussi bien les maisons d'habitation que les bâtiments agricoles, industriels ou artisanaux. Elle s'inscrit dans un contexte de reconnaissance de la qualité des paysages de la butte de Sancerre et son écrin ; qualité qui se traduit par la mise en place de deux outils complémentaires de protection des paysages :

- un site classé sur les parties peu ou pas bâties du territoire ;
- un site inscrit sur les bourgs et hameaux.

Périmètre : cette charte chromatique concerne les communes de Bannay, Bué, Cosne-Cours-sur-Loire, Crézancy-en-Sancerre, Menetou-Ratel, Ménétréol-sous-Sancerre, Sainte-Gemme-en-Sancerrois, Saint-Satur, Sancerre, Sury-en-Vaux, Thauvenay, Tracy-sur-Loire, Veaugues, Verdigny et Vinon.

Important : si des études chromatiques complémentaires sont menées comme par exemple dans le cadre de la mise en œuvre de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), leur contenu a vocation à se substituer à la présente palette sur les territoires concernés.

Dans ce fascicule, vous trouverez des conseils pour tous vos projets de construction ou de rénovation en vous référant à la famille architecturale* de votre bâti.

Suivez le guide !

1 le bâti ancien rural et vigneron (habitats et constructions secondaires type grange et appentis)

2 le bâti de style (maisons bourgeoises des XIX^e et début XX^e siècles)

3 les habitations neuves ou récentes (pavillonnaires et collectifs)

4 le bâti agricole et d'activité, les chais neufs ou récents

Crédits photographiques : DREAL Centre Val de Loire, Atelier Traverses, Nacarat Color Design - mai 2021

Pour bien rénover votre bâti :

Les bons conseils

- Observer l'environnement de votre bâti pour son intégration harmonieuse. Il est nécessaire de considérer les bâtiments voisins pour choisir toutes les couleurs de sa façade afin de favoriser l'unité globale et l'intégration au tissu bâti existant.
- Valoriser et protéger votre façade par des choix appropriés de matériaux.
- Comprendre la composition de votre façade pour valoriser chaque élément de l'architecture.
- Respecter l'époque de construction : matériaux, couleurs, finitions.
- Opter pour la sobriété de la devanture* et la discrétion de l'enseigne qui devront s'intégrer harmonieusement à la façade et à l'environnement.

Comment faire ?

- Reconnaître la famille à laquelle appartient son bâti : des palettes de couleurs sont à disposition pour chaque famille de bâti
- Choisir les couleurs des différents éléments de façade dans les palettes dédiées
- Restituer à l'identique les menuiseries* ; en cas de remplacement ou de construction, privilégier les menuiseries en bois
- Réaliser un essai sur 1 m² de façade pour valider la couleur d'un enduit ou de tout autre élément de façade.

Où consulter les informations ?

Le présent document peut être téléchargé sur le site internet de la Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire (www.comcompsv.fr)

Il peut être consulté dans les mairies suivantes :

Bannay, Bué, Cosne-Cours-sur-Loire, Crézancy-en-Sancerre, Menetou-Ratel, Ménétréol-sous-Sancerre, Sainte-Gemme-en-Sancerrois, Saint-Satur, Sancerre, Sury-en-Vaux, Thauvenay, Tracy-sur-Loire, Veaugues, Verdigny, Vinon.

Les services à disposition pour vous accompagner

- **CAUE du Cher** : 27 boulevard de Strasbourg 18000 Bourges | tél : 02 48 50 75 18 | e-mail : contact@caue18.fr
- **UDAP du Cher** : Cité Administrative 6 Place de la Pyrotechnie 18000 BOURGES | tél : 02 34 34 62 9
e-mail : udap.cher@culture.gouv.fr
- **DREAL Centre-Val de Loire** Unité Val de Loire et Paysages (pour les bâtiments agricoles et viticoles uniquement) : 5 avenue de Buffon 45064 Orléans | tél : 02 36 17 41 41 | e-mail : scatel.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr
- **CAUE de la Nièvre** : 3 rue des trois carreaux 58000 Nevers | tél : 03 86 71 66 90 | e-mail : caue58@wanadoo.fr
- **UDAP de la Nièvre** : Tour Saint-Trohé, rue Anthony Duvivier 58000 Nevers | tél : 03 86 71 93 30
e-mail : udap58@culture.gouv.fr
- **DREAL Bourgogne-Franche-Comté** Pôle Sites et Paysages TEMIS 17E rue Alain Savary 25005 Besançon
I tél : 03 81 21 67 00 | e-mail : sbep.dreal-bourgogne-franche-comte@developpement-durable.gouv.fr

* Voir lexique en dos de couverture

Connaître les matériaux du bâti traditionnel

La palette chromatique du territoire revêt un rôle important dans la composition et la perception du paysage. Les matériaux traditionnels offrent une palette de tonalités riches et colorées, pleines des couleurs naturelles des sables de Loire, des terres, des calcaires, des grès ferrugineux, des silex et des terres cuites que l'on retrouvera en façade ou en toiture, des ardoises.

L'éclaircissement constant des dominantes de façade est un phénomène de mode qui efface progressivement les particularismes chromatiques locaux. Les chapelets de bâtiments modernes tant agricoles que commerciaux ou d'habitation arborent des nuances blanches trop visibles qui soulignent leur présence dans le paysage. Les couleurs claires et tout particulièrement le blanc ont en effet un très fort impact visuel dans le paysage, et ce, quel que soit le gabarit* ou le volume des architectures : les pignons triangulaires clairs des maisons ont autant d'incidence dans le paysage qu'un hangar agricole ou qu'un bâtiment artisanal ou industriel. Le blanc attrape et reflète la lumière solaire en renvoyant à l'œil une information agressive et déplacée.

Connaître les matériaux constructifs locaux, préserver les savoir-faire qui leur sont associés, rechercher des continuités esthétiques avec cet héritage dans la construction contemporaine, participe à entretenir et valoriser la couleur locale sancerroise et à préserver unité et cohérence entre paysage bâti et paysage naturel et/ou cultivé. Voici un inventaire de ces matériaux.



La tuile plate*, ocre rosé, orangé doux, brun rouge, ou brun grisé foncé quand elle est patinée, couvre la majorité du bâti traditionnel. Au XIX^e siècle, une douzaine de tuileries locales, dont celles de Thauvenay, Sancerre, Saint-Satur, Sury-en-Vaux, produisent ces tuiles. Si l'habitat courant les préfère, les bâtiments plus prestigieux adoptent l'**ardoise** importée par la Loire.

Un grand nombre de paysages sancerrois conservent leur authenticité et leur pittoresque de par la dominante de ces toitures de tuiles plates. Il est essentiel de les préserver.



Les enduits* et mortiers* traditionnels sont doucement saturés et grisés. Leurs colorations fines sont en grande partie dues au sable de Loire qu'ils contiennent. Il en résulte une belle unité sur l'ensemble du territoire.

La chaux* qui les compose garantit souplesse et respiration aux enduits, propriétés indispensables à la préservation des maçonneries anciennes.

Les nuances plus soutenues ou plus profondes sont caractéristiques des enduits et mortiers de terres. Ils illustrent la diversité des couleurs des sols du Sancerrois. Ils se retrouvent sur le bâti secondaire rural (grange, appentis, poulailler, étable) ou encore sur les pignons d'habitations, sous les enduits de chaux, en liaisonnement des moellons* de pierres.

Les finitions d'enduits varient en fonction des types de bâti et des époques. Se référer au mode d'emploi pour connaître la finition adaptée à sa construction. Quelques exemples :



Le calcaire est la pierre la plus courante pour les encadrements* que ce soit pour l'habitat ou pour les constructions plus rudimentaires comme les granges.

Les 37 nuances relevées sur les pierres calcaires de différents édifices révèlent les subtilités chromatiques de ce minéral qui, associé, à un enduit, propose traditionnellement des contrastes doux ou des tons sur tons délicats.

Les pierres plus claires proches du blanc sont préférées pour la pierre de taille. Les encadrements sont le plus souvent harpés* avec deux largeurs de pierre. Au XX^e siècle, ce principe de chaînage d'angle* est abandonné au profit d'encadrement droit.



Le grès ferrugineux abonde dans le Sancerrois. Tout comme le calcaire, il est très présent dans les maçonneries traditionnelles mais il est bien plus dévolu au gros-œuvre. Il est plus rare qu'il soit le matériau noble de la façade.

Cette pierre de couleur chaude*, sombre à profonde, a un aspect métallique et flammé.

Elle se retrouve en maçonnerie sous forme de moellons*, mélangés à du matériau tout-venant, elle est le plus souvent invisible car recouverte d'un enduit.



Le silex est une spécificité géologique du Sancerrois. Il se mêle au tout-venant dans l'édification des murs, aux côtés des moellons de grès et de calcaire. Sancerre comporte quelques exemples remarquables de maçonneries en silex dont les colorations sont variées et parfois étonnantes.



Les briques* comportent de légères variations de couleurs qui résultent des qualités d'argiles utilisées pour leur fabrication et de la technique de cuisson.

Une alternance de couleurs noir/ocre rouge orne souvent les corniches*, les encadrements du bâti rural. Ce noir est réalisé en engobe* sur la boutisse* de la brique. C'est une signature sancerroise.

La brique peut être utilisée seule en encadrement de baie* pour une ouverture de grenier, elle est couramment associée à la pierre calcaire.

La terre cuite se retrouve régulièrement dans les maçonneries, intégrée à un tout-venant de moellons de pierres ou en arc de décharge* ou en soubassement*.

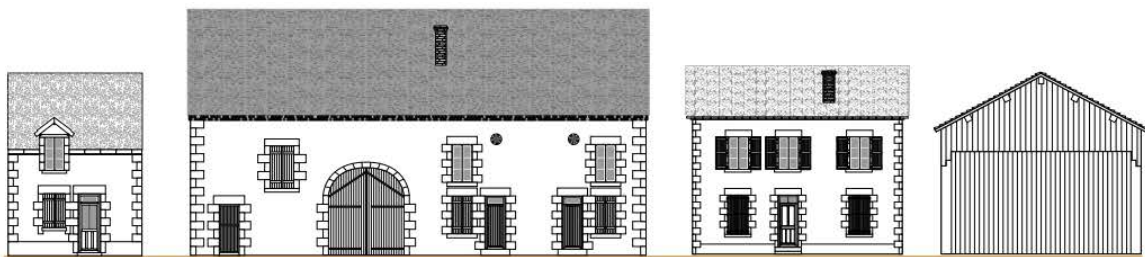


LES FIGURES DU BÂTI TRADITIONNELLES

* voir le lexique en dos de couverture

Reconnaître la famille architecturale* de son bâti

1



Petite maison vigneronne

Ferme à double logis

Maison de bourg

Grange

FAMILLE 1 - LE BÂTI ANCIEN RURAL ET VIGNERON (habitats et constructions secondaires type grange et appentis)

p.6

2



Maison bourgeoise antérieure à 1900

Maison bourgeoise 1900

Maison Moderniste / Art Déco

FAMILLE 2 - LE BÂTI DE STYLE (maisons bourgeoises des XIX^e et début XX^e siècles)

p.10

3



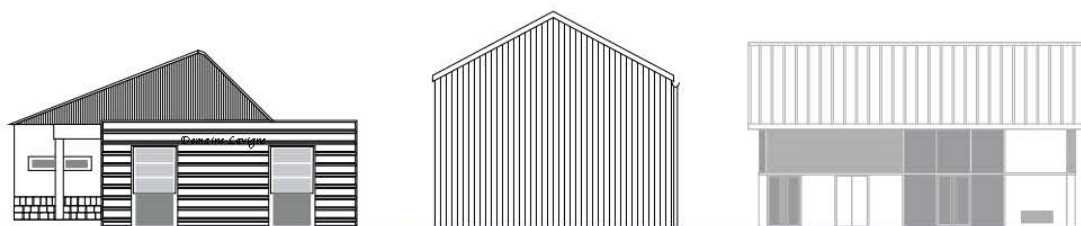
Petit collectif

Maison pavillonnaire

FAMILLE 3 - LES HABITATIONS NEUVES OU RÉCENTES (pavillonnaires et collectifs)

p.14

4



Chais

Bâti agricole

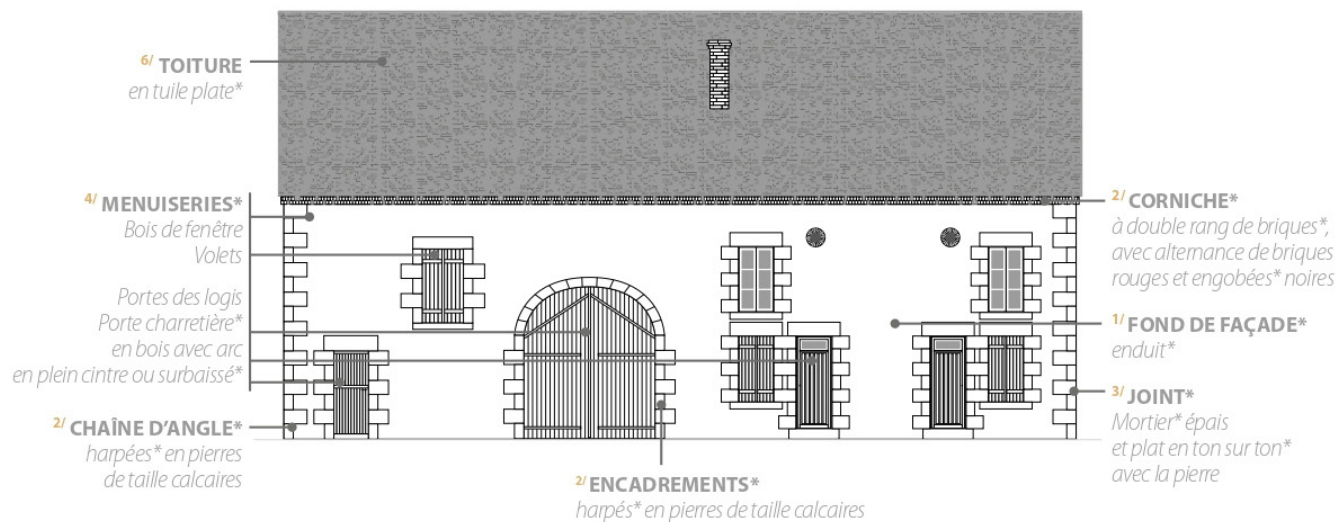
Bâti d'activité

FAMILLE 4 - LE BÂTI AGRICOLE ET D'ACTIVITÉ, LES CHAIS NEUFS OU RÉCENTS

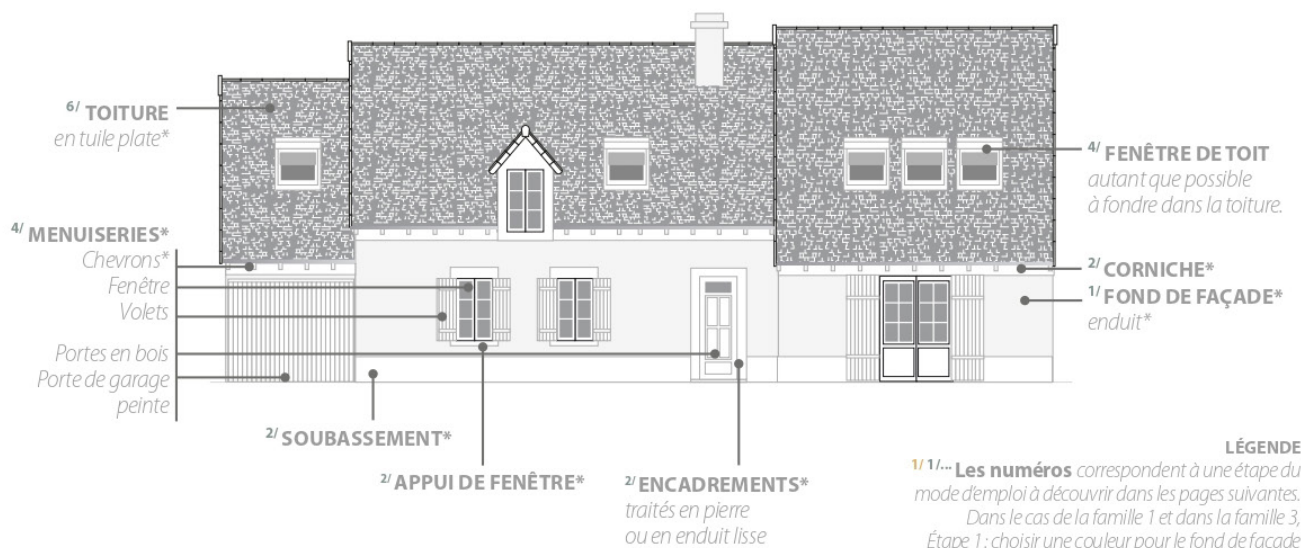
p.18

Comprendre la composition de sa façade

Exemple extrait de la **famille 1** : dessin d'une ferme à double logis



Exemple extrait de la **famille 3** : dessin d'une maison pavillonnaire



LÉGENDE

1/1/... Les numéros correspondent à une étape du mode d'emploi à découvrir dans les pages suivantes.
Dans le cas de la famille 1 et dans la famille 3,
Étape 1 : choisir une couleur pour le fond de façade
Étape 2 : choisir une à deux couleurs pour ses modénatures*
(encadrements, chaîne d'angle*, corniche*, soubassement*)
etc.

Tout bâti devrait être valorisé pour ses spécificités architecturales : comprendre la composition générale d'une façade, tenir compte des matériaux en place, de leur nature et de leurs mises en œuvre sont les conditions *sine qua none* d'une rénovation réussie.

La ferme à double logis a une façade large, sa composition est asymétrique (position des ouvertures, volets parfois absents des étages) pour autant elle comporte des alignements verticaux et horizontaux de baies* qui la structurent et rendent compte des dispositions fonctionnelles de l'édifice. Les encadrements des étages desservant les greniers peuvent être en briques*. Les décors sont sobres et se composent d'une corniche* à double rang de briques bichromes, de harpages de pierres calcaires et parfois d'oculi. Les menuiseries (portes et fenêtres) sont en bois. La toiture est en tuiles plates. Le soubassement est parfois marqué.

La maison pavillonnaire, afin de pleinement s'intégrer à son environnement, doit s'inspirer de l'esthétique du bâti ancien dans le choix de ses couleurs et dans sa composition architecturale même si ses matériaux constructifs diffèrent des matériaux traditionnels. Le marquage des encadrements contribue par exemple à cette continuité esthétique. Le maintien ou l'ajout de volets battants apportera une animation à une façade qui sinon reste assez nue. De même, on veillera à ne pas associer des éléments de couleurs standards de l'industrie qui dissonnent avec l'identité locale (menuiseries en PVC* blanc ou anthracite, tuile mécanique ou fibrociment).

* Voir lexique en dos de couverture

Choisir les couleurs des différents éléments de façade

en suivant les étapes du mode d'emploi

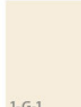
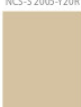
1

Palette générale

La « palette générale » propose des couleurs pour les dominantes du bâti. Elle s'applique aux éléments maçonnés d'un bâtiment ou au bardage bois. Pour la maçonnerie, **chaque colonne constitue une harmonie***, il est donc recommandé de choisir toutes les couleurs dans la même colonne. Les pierres d'encadrement et de chaînes d'angles sont toujours nettoyées à l'eau au moyen d'une brosse douce. Seule une dégradation importante de la pierre autorise l'utilisation d'une patine ou d'une eau-forte*. Pour les bardages bois et les charpentes*, le bois pourra griser naturellement mais il est possible de reprendre une des 5 couleurs de lasure ci-dessous. Le marquage du soubassement n'est pas systématique, il peut reprendre la couleur des encadrements.

Pour la maçonnerie

Couleurs des enduits, badigeons*, patines ou eaux-fortes :

 1-G-1 NCS-S 0804-Y30R	 1-G-7 NCS-S 1505-Y30R	 1-G-13 NCS-S 1010-Y20R	 1-G-19 NCS-S 1005-Y20R
 1-G-2 NCS-S 1510-Y30R	 1-G-8 NCS-S 2005-Y20R	 1-G-14 NCS-S 2010-Y10R	 1-G-20 NCS-S 1510-Y10R
 1-G-3 NCS-S 2010-Y30R	 1-G-9 NCS-S 2010-Y20R	 1-G-15 NCS-S 2020-Y20R	 1-G-21 NCS-S 2020-Y10R
 1-G-4 NCS-S 2010-Y40R	 1-G-10 NCS-S 2020-Y30R	 1-G-16 NCS-S 2030-Y20R	 1-G-22 NCS-S 3020-Y10R
 1-G-5 NCS-S 3010-Y30R	 1-G-11 NCS-S 3020-Y30R	 1-G-17 NCS-S 3020-Y20R	 1-G-23 NCS-S 3010-Y20R

1
1 COULEUR POUR FOND DE FAÇADE*
Enduit* traditionnel ou badigeon* de chaux*

2

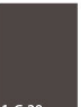
1 COULEUR POUR ENCADREMENTS* et CHÂÎNES D'ANGLES

Patine* ou eau-forte* sur pierre uniquement quand la pierre est dégradée.

SOUBASSEMENT

Enduit* traditionnel ou badigeon* de chaux*

Couleurs de briques, dont les engobées* ou vernissées* :

 1-G-25 NCS-S 4040-Y70R	 1-G-26 NCS-S 4050-Y60R	 1-G-27 NCS-S 6020-Y90R	 1-G-28 NCS-S 7010-Y90R	 1-G-29 NCS-S 7502-R	 1-G-30 NCS-S 8502-Y
--	--	--	--	---	--

2

1 À 2 COULEURS POUR CORNICHES* ET ÉLÉMENTS D'ENCADREMENTS EN BRIQUES

Remplacement ou traitement superficiel en patine ou eau-forte

Pour les bardages bois et les charpentes* visibles

 1-G-31 NCS-S 4030-Y40R	 1-G-32 NCS-S 5040-Y50R	 1-G-33 NCS-S 6020-Y60R	 1-G-34 NCS-S 6010-Y30R	 1-G-35 NCS-S 7010-Y50R	 1-G-36 NCS-S 8502-Y
--	--	--	--	--	--

1

1 COULEUR POUR Lasure sur bois

Pour une rénovation complète

Choisir
1 couleur
pour le
fond de façade et/ou de bardage

Choisir
1 couleur pour les encadrements, les chaînes d'angles et le soubassement

LES ÉTAPES

1

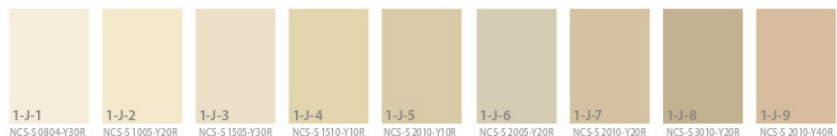
2

Palette des joints*

La « palette de joint » propose des couleurs pour le joint pour appareiller les pierres et/ou les briques des fonds de façade, des encadrements et décors.

Le joint est plat, il peut être recoloré ensuite par eau-forte ou patine.

Quand il accompagne la pierre, il est au plus proche de sa couleur pour s'effacer, quand il accompagne la brique, il contraste* doucement mais n'est jamais trop clair.



3
1 COULEUR POUR
LE JOINT

Palette ponctuelle

La « palette ponctuelle » regroupe les couleurs des éléments de détail de la façade: menuiseries* (fenêtres, volets, portes et porte charretière*, etc.) et ferronneries*.

Le bâti rural aura de préférence une seule couleur pour l'ensemble de ses menuiseries.

Si le bâti comporte des éléments de ferronneries, ils seront de préférence de couleurs sombres à choisir dans la dernière ligne de la palette.

Pour les devantures*, possibilité d'utiliser une couleur différente des menuiseries.

Les menuiseries en bois sont privilégiées.

Nota bene: sur les façades imposantes type ferme ou grange, éviter les contrastes importants et les couleurs les plus sombres de la dernière ligne, de l'1-P-8 à l'1-P14.



4
1 À 2 COULEURS
POUR FENÊTRES,
VOILETS et PORTES

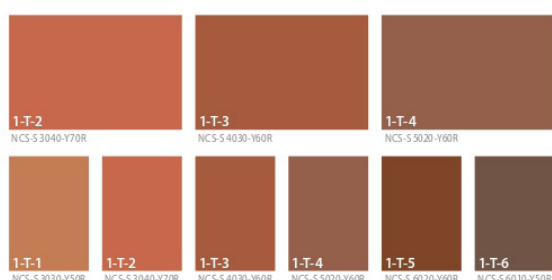
5
1 COULEUR POUR
LA DEVANTURE

Palette des toitures en tuiles plates

Pour s'approcher le plus possible de l'effet « pointilliste » d'une toiture ancienne,

le réemploi et le panachage des tuiles neuves et/anciennes est encouragé.

Les industriels fournissent des tuiles plates conformes aux modèles traditionnels en termes de couleurs et de formats, avec des effets de patine. Une rénovation exemplaire avec des matériaux neufs est donc possible. Néanmoins, on veillera toujours à éviter les toitures « monochromes », c'est-à-dire de nuance uniforme pour que la toiture s'intègre pleinement à son environnement.



6
1 DOMINANTE DE
COULEUR D POUR
LA TOITURE

2 À 3
PONCTUELLES
DE
PANACHAGE

Choisir
1 couleur
pour le
joint

3

Choisir
1 couleur pour
les **fenêtres, volets** et les
portes

4

Choisir
1 couleur
pour la
devanture

5

Choisir
1 dominante de
couleur pour la
toiture

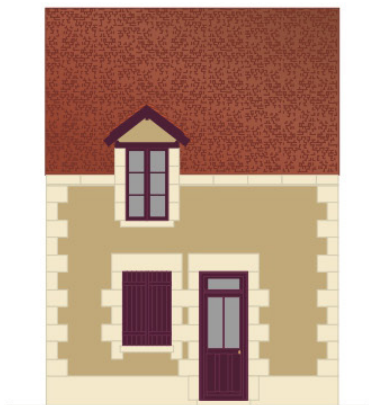
6

* Voir lexique et légende des couleurs de palette en dos de couverture

Exemples de mise en couleurs

À l'échelle de la façade

Valoriser chaque façade par les harmonies* de couleurs appropriées



La petite maison vigneronne

Harmonie de tons chauds* avec menuiseries* en contraste*

Étape 1 : fond de façade* 1-G-22	
Étape 2 : soubassement* modénature* 1-G19	
Étape 3 : jointoiement* 1-J-2	
Étape 4 : menuiseries 1-P-14	
Étape 5 : devanture* ----	
Étape 6 : toiture 1-T-3	

Les petites dimensions de la maison vigneronne se prêtent à des jeux de contraste plus marqués qui mettent en valeur la composition de façade.

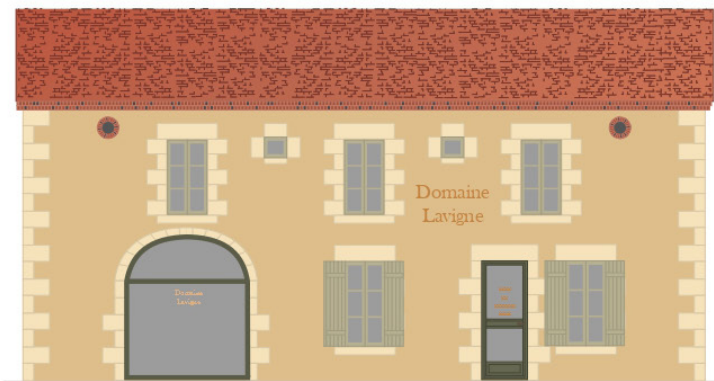


La maison de bourg avec commerce

Harmonie en contraste* de tons chauds et froids

Étape 1 : fond de façade 1-G-10	
Étape 2 : modénature 1-G-7	
Étape 3 : jointoiement 1-J-3	
Étape 4 : menuiseries 1-P-5	
Étape 5 : vitrine 1-P-6	
Étape 6 : toiture 1-T-2	

Ici, les volets ayant un impact visuel important, l'ensemble des menuiseries a été traité dans un gris vert doux (1-P-5) à l'exception de la devanture en bois (1-P-6) que le vert foncé 1-P-6 valorise.



Ferme requalifiée en chai

Contraste* doux de tons chauds / froids

Étape 1 : fond de façade 1-G-15	
Étape 2 : modénature 1-G-13	
Étape 3 : jointoiement 1-J-2	
Étape 4 : menuiseries 1-P-1	
Étape 5 : vitrine 1-P-2	
Étape 6 : toiture 1-T-2	

Dans le cas de cette requalification, une seconde couleur ponctuelle est acceptée pour la porte d'entrée et porte charretière* transformée en vitrine (étape 5 : vitrine).

La vitrine, posée en feuillure*, épouse le dessin de l'ancienne porte charretière*. De même, l'enseigne en lettres découpées s'inspire de la couleur du fond de façade dans une nuance plus intense.



La grange bardée de bois

Étape 1 : fond de façade 1-G-34

Étape 6 : toiture 1-T-2

Isolé ou attenant à une ferme, ce bâti secondaire participe pleinement à l'ambiance rurale des villages et s'y fond naturellement grâce à sa toiture en tuiles plates et son bardage de bois souvent sombre ou grisailant.

À l'échelle d'un enchaînement

Préserver l'unité et la cohérence esthétique des villages par des choix de couleurs et de matériaux adaptés.

Couleurs : observer les différentes façades et créer une continuité colorée avec les bâtiments contigus ou en vis-à-vis, en choisissant une couleur proche de l'une de celles observées (décors de façade ou menuiseries). Éviter l'excès de couleurs vives ou l'imitation d'une façade voisine.

La variation douce d'un même registre coloré sur les menuiseries ou les ferronneries* est bienvenue car elle contribue à enrichir et animer subtilement la perspective de la rue ou de la place (ci-dessous exemple 1 : menuiseries dominées par des couleurs douces et froides, exemple 2 : menuiseries évoluant dans un camaïeu* de bruns à rouge),

En périphérie de village, opter pour des harmonies* douces en façade et éviter les nuances trop blanches.

Matériaux : reproduire à l'identique les mises en œuvre traditionnelles des matériaux de façade et de toiture.

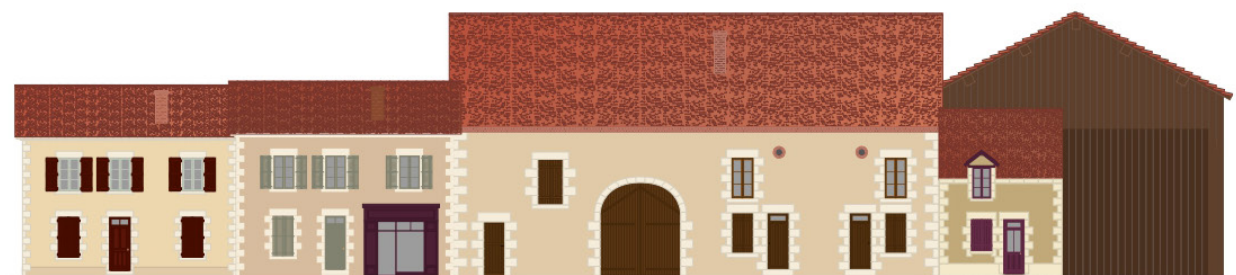
Seuls les enduits traditionnels à base de chaux* et de sable de Loire de granulométrie* variée seront à privilégier.

L'utilisation de ciment prêt à l'emploi est dangereuse pour la pérennité des ouvrages maçonnés, elle est très fortement déconseillée.

Exemple 1 : ensemble nuancé en contraste doux de tons chauds* et froids*



Exemple 2 : ensemble contrasté dominé par des tons chauds



* Voir lexique et légende des couleurs de palette en dos de couverture

Choisir les couleurs des différents éléments de façade

en suivant les étapes du mode d'emploi

Palette générale

La « palette générale » propose des couleurs pour les dominantes du bâti. Elle s'applique sur les éléments maçonnés d'un bâtiment.

Dans la palette des enduits, chaque colonne constitue une harmonie*, il est recommandé de choisir toutes les couleurs dans la même colonne.

Les 6 couleurs de briques sont uniquement dédiées aux éléments de modénatures* (corniches et encadrements)

Couleurs des enduits, badigeons*, patines ou eaux-fortes :

1 COULEUR POUR FOND DE FAÇADE* DES MAISONS BOURGEOISES DE STYLE CLASSIQUE

Enduit traditionnel*
finition talochée
ou badigeon* de chaux*

1 COULEUR POUR FOND DE FAÇADE DES VILLAS 1900

Enduit traditionnel
finition talochée
ou badigeon* de chaux*

1 À 2 COULEURS POUR FOND DE FAÇADE DES VILLAS MODERNISTES / ART DÉCO

Enduit traditionnel
finitions talochée,
projetée ou tyrolien
ou badigeon* de chaux*

2

Exclusif aux
MODÉNATURES des
villas modernistes / Art Déco

2

1 À 2 COULEURS POUR ENCADREMENTS,* DÉCORS DE FAÇADE

Patine* ou eau-forte*
sur pierre
SOUBASSEMENT*
Enduit traditionnel
badigeon* de chaux,
patine ou eau-forte

Couleurs de briques,
dont les engobées* ou vernissées* :



2

1 À 2 COULEURS POUR CORNICHES* ET ÉLÉMENTS D'ENCADREMENTS EN BRIQUES*

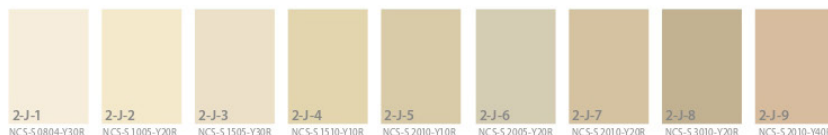
Remplacement ou retraitement superficiel
en patine ou eau-forte*

Palette des joints*

La « palette de joint » propose des couleurs pour le joint pour appareiller les pierres et/ou les briques des fonds de façade, des encadrements et décors.

Le joint est plat, il peut être recoloré ensuite par eau-forte ou patine.

Quand il accompagne la pierre, il est au plus proche de sa couleur pour s'effacer, quand il accompagne la brique, il contraste* doucement mais n'est jamais trop clair.



3

1 COULEUR POUR LE JOINT

Pour une
rénovation
complète

Choisir
1 couleur
pour le
fond de façade

Choisir
1 à 2 couleurs pour les
encadrements, les décors
de façade et le soubassement

Choisir
1 couleur
pour le
joint

LES ÉTAPES

1

2

3

Palettes ponctuelles

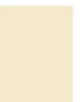
La « palette ponctuelle » regroupe les couleurs des éléments de détail de la façade : menuiseries* et ferronneries*. Deux sont à disposition car une distinction est faite entre **les maisons antérieures à 1900, de style classique** dont l'esthétique est sobre et peu polychrome, et **les maisons postérieures à 1900 (éclectique, moderniste, Art Déco)** dont le style est plus composite et polychrome.

Les ferronneries seront de préférence de couleurs sombres à choisir dans la dernière ligne de la palette.

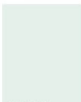
Les devantures* peuvent utiliser une couleur différente des autres menuiseries.

Les menuiseries en bois sont privilégiées.

MAISONS BOURGEOISES DE STYLE CLASSIQUE

8 1 COULEUR POUR LA DEVANTURE	 2-P1-1 NCS-S 0603-Y20R	 2-P1-3 NCS-S 2005-G	 2-P1-5 NCS-S 2010-B	 2-P1-7 NCS-S 3005-R00B	 2-P1-9 NCS-S 0300-N	 2-P1-11 NCS-S 1005-Y20R	4 1 COULEUR POUR FENÊTRES et VOILETS 6 1 COULEUR POUR PORTES, PORTES COCHÈRES, FERRONNERIES
	 2-P1-2 NCS-S 8500-N	 2-P1-4 NCS-S 7010-R90G	 2-P1-6 NCS-S 8010-R90B	 2-P1-8 NCS-S 8005-R20B	 2-P1-10 NCS-S 6030-Y90R	 2-P1-12 NCS-S 7020-Y60R	

VILLAS 1900 ET MODERNISTES / ART DÉCO

7 1 COULEUR POUR FERRONNERIES	 2-P2-1 NCS-S 0603-Y20R	 2-P2-4 NCS-S 2005-G70Y	 2-P2-7 NCS-S 1005-B30G	 2-P2-10 NCS-S 2005-R90B	 2-P2-15 NCS-S 1505-Y40R	 2-P2-18 NCS-S 2010-Y20R	 2-P2-21 NCS-S 2020-Y10R	4 1 COULEUR POUR FENÊTRES 5 1 COULEUR POUR VOILETS 6 1 COULEUR POUR PORTES
	 2-P2-2 NCS-S 3005-Y20R	 2-P2-5 NCS-S 3010-G50Y	 2-P2-8 NCS-S 4010-B50G	 2-P2-13 NCS-S 4010-R90B	 2-P2-16 NCS-S 4050-Y90R	 2-P2-19 NCS-S 6030-Y50R	 2-P2-22 NCS-S 6030-Y30R	
	 2-P2-3 NCS-S 8500-N	 2-P2-6 NCS-S 5030-G50Y	 2-P2-9 NCS-S 7020-B50G	 2-P2-14 NCS-S 8010-R90B	 2-P2-17 NCS-S 5540-Y90R	 2-P2-20 NCS-S 7020-Y60R	 2-P2-23 NCS-S 8010-Y50R	

Palette des couleurs de toiture

Pour s'approcher le plus possible de l'effet « pointilliste » d'une toiture en tuile plate*, le réemploi et le panachage des tuiles neuves et/anciennes est encouragé. Les industriels fournissent des tuiles plates conformes aux modèles traditionnels en termes de couleurs et de formats, avec des effets de patine. Une rénovation exemplaire avec des matériaux neufs est donc possible. Néanmoins, on veillera toujours à éviter les toitures « monochromes », c'est-à-dire de nuance uniforme pour que la toiture s'intègre pleinement à son environnement.

L'ardoise s'utilise sur les maisons qui en étaient couvertes à l'origine. La substitution de la tuile pour de l'ardoise ou inversement n'est pas souhaité.

9 1 COULEUR UNIQUE	Ardoise  2-A-1 NCS-S 7502-B	Tuiles plates						9 1 DOMINANTE DE COULEUR POUR LA TOITURE 2 À 3 PONCTUELLES DE PANACHAGE	
		 2-T-2 NCS-S 3040-Y70R	 2-T-3 NCS-S 4030-Y60R	 2-T-5 NCS-S 6020-Y60R	 2-T-1 NCS-S 3030-Y50R	 2-T-2 NCS-S 3040-Y70R	 2-T-3 NCS-S 4030-Y60R		 2-T-4 NCS-S 5020-Y60R

Choisir
1 couleur pour
/• les **fenêtres et volets**
/• ou les **fenêtres seules**

4

Choisir
1 couleur pour les
volets

5

Choisir
1 couleur pour les
portes et
portes cochères

6

Choisir
1 couleur pour les
ferronneries

7

Choisir
1 couleur pour la
devanture

8

Choisir
1 couleur pour
la **toiture**

9

* Voir lexique et légende des couleurs de palette en dos de couverture

Exemples de mise en couleurs

À l'échelle de la façade

Valoriser chaque façade par les harmonies* de couleurs appropriées



La maison bourgeoise de style classique

Harmonie de nuances claires ponctuée d'un noir

Étape 1 : fond de façade* 2-G-7	
Étape 2 : modénature* et soubassement* 2-G-9	
Étape 3 : jointoiement* 2-J-2	
Étape 4 : volets et fenêtre 2-P1-1	
Étape 5 : ----	
Étape 6 : porte 2-P1-2	
Étape 7 : ferronneries* 2-P1-2	
Étape 8 : devanture* ----	
Étape 9 : toiture 2-A-1	

Sa composition régulière, le rythme de ses percements invitent à un traitement coloré sobre qui souligne l'unité de la façade. Il est préférable d'opter pour des nuances claires proches du blanc pour les nombreux volets afin de ne pas alourdir la façade. Les ferronneries* seront valorisées par une couleur sombre qui contrastera avec la clarté* d'arrière-plan.



La villa 1900

Harmonie de tons chauds* avec menuiseries* en contraste

Étape 1 : fond de façade 2-G-21	
Étape 2 : modénature de pierres et soubassement 2-G-19	
modénature de briques* 2-G-26	
Étape 3 : jointoiement 2-J-2	
Étape 4 : fenêtres 2-P2-15	
Étape 5 : volets 2-P2-16	
Étape 6 : porte, rive, chevrons* et pannes* 2-P2-17	
Étape 7 : ferronneries 2-P2-3	
Étape 8 : devanture ----	
Étape 9 : toiture 2-T-2	

Très élaborée, cette maison mixe les matériaux et les couleurs de façon sophistiquée. Privilégier le contraste sans toutefois aller vers la polychromie afin de valoriser la composition de la façade sans corrompre sa cohérence d'ensemble.



La villa moderniste

Harmonie de tons chauds dominée par un ocre orangé et rehaussée de blanc

Étape 1 : fond de façade 2-G-12	
Étape 2 : modénature 2-G-0	
R.D.C. 2-G-8	
Étape 3 : jointoiement ----	
Étape 4 : fenêtres 2-P2-18	
Étape 5 : volets 2-P2-19	
Étape 6 : porte et porte de garage 2-P2-20	
Étape 7 : ferronneries 2-P2-20	
Étape 8 : devanture ----	
Étape 9 : toiture 2-T-3	

Cette maison pignon à la façade très graphique joue sur les contrastes forts pour souligner sa composition. Dans certains cas, le rez-de-chaussée a un appareillage* de pierre et /ou le haut de la façade est orné de faux colombages en béton peint.

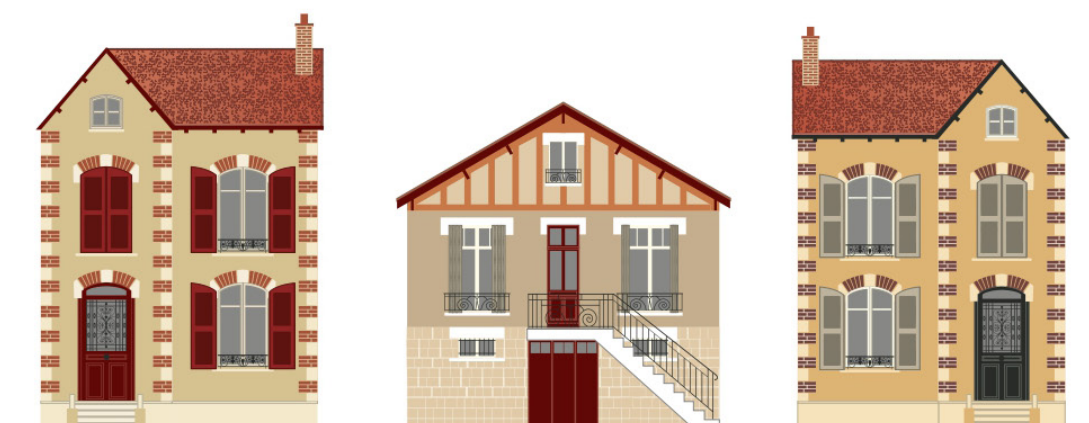
À l'échelle d'une rue

Les constructions peuvent s'insérer dans un front bâti* existant ou se concentrer en lotissement. La plupart du temps, ces maisons et villas sont situées entre cour et jardin, en retrait de la rue. Leur enchaînement ne caractérise pas un front bâti continu mais il est malgré tout nécessaire de rechercher une unité à l'échelle de la rue en s'inspirant des couleurs des maisons voisines.

Exemple 1 : les gradations des ocres créent l'unité colorée sans monotonie



Exemple 2 : harmonies de tons chauds contrastées par saturation* ou note sombre.



Exemple 3 : ensemble nuancé en contraste doux de tons chauds et froids



* Voir lexique et légende des couleurs de palette en dos de couverture

Choisir les couleurs des différents éléments de façade

en suivant les étapes du mode d'emploi

Palette générale

La « palette générale » propose des couleurs à appliquer sur les éléments maçonnés d'un bâtiment et constitue sa dominante chromatique. Elle décline des couleurs d'enduit, de brique* et plaquettes de terre cuite, et de pierre.

Chaque colonne constitue une harmonie*, il n'est cependant pas obligatoire de choisir toutes les couleurs dans la même colonne.

Pour l'habitat collectif, une association de quatre couleurs déclinées en différents matériaux sur un même fond de façade est possible si toutefois la logique architecturale l'encourage. **La maison pavillonnaire** sera plus sobre, s'inspirant de l'esthétique des maisons traditionnelles sancerroises : **3 couleurs maximum**, avec **un marquage des encadrements recommandé**.

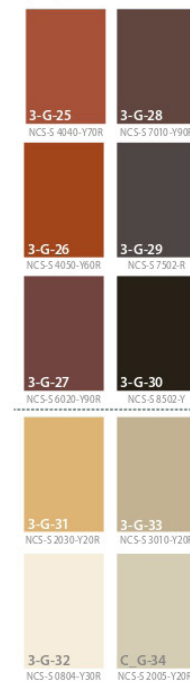
2
1 À 3 COULEURS POUR LE SOUBASSEMENT, LES LOGGIAS ET LES PETITES SURFACES DE FAÇADE
Enduit finitions talochée, grattée, projetée ou peinture (les alternatives en briques, plaquettes de terre cuite, pierres et dans d'autres matériaux contemporains qualitatifs sont possibles).



3
1 COULEUR POUR ENCADREMENTS*
Enduit finition talochée ou peinture

1
1 COULEUR POUR FOND DE FAÇADE* OU DOMINANTE
Enduit finitions talochée, grattée, projetée ou peinture

Couleurs de briques et plaquettes de terre cuite*

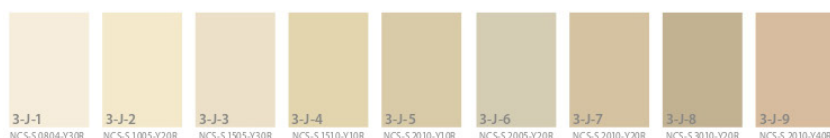


2 3
1 À 2 COULEURS POUR ENCADREMENTS, LOGGIAS ET PETITES SURFACES DE FAÇADES DONT SOUBASSEMENT* en terre cuite naturelle, engobée* ou vernissée*

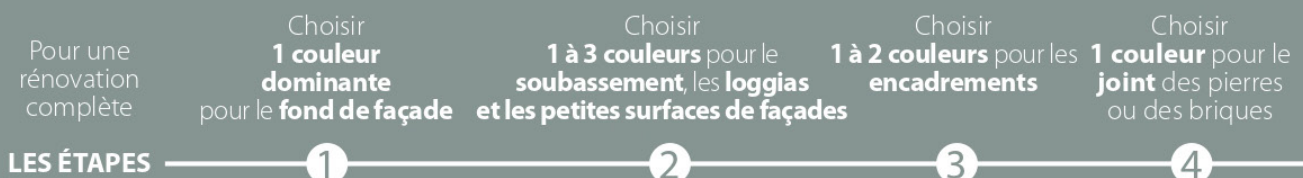
Palette des joints* et des pierres*

2
La « palette de joint » propose des couleurs pour le joint pour appareiller les pierres et/ou les briques des fonds de façade, des encadrements et des décors.
Le joint est plat, il peut être recoloré ensuite par eau-forte ou patine.
Quand il accompagne la pierre, il est au plus proche de sa couleur pour s'effacer, quand il accompagne la brique, il contraste* doucement mais n'est jamais trop clair.

**Exclusif à l'habitat collectif*
1 COULEUR POUR LOGGIAS ET PETITES SURFACES DE FAÇADES
Pierre calcaire locale, mise en œuvre sobre (joint plat - joint vif possible)



4
1 COULEUR POUR LE JOINT



Palette ponctuelle

La « palette ponctuelle » regroupe les couleurs des éléments de détail de la façade : menuiseries* et ferronneries*. Deux palettes sont à disposition pour s'adapter aux problématiques esthétiques de la **maison pavillonnaire d'une part et de l'habitat collectif d'autre part, du fait de la grande différence de leur gabarit*** : l'impact d'une couleur ponctuelle se démultiplie sur un grand gabarit.

La **palette ponctuelle des maisons pavillonnaires** reprend la logique minimale de l'habitat traditionnel : une seule et unique couleur peut donc habiller l'ensemble des menuiseries et des ferronneries. **Pour les fenêtres, les couleurs claires sont recommandées et les foncées sont déconseillées.** Deux couleurs peuvent s'appliquer aux pavillons, notamment de grand gabarit et/ou avec garage : une seconde couleur issue de la même colonne sera choisie.

La **palette dédiée à l'habitat collectif** est sobre. Deux couleurs maximum peuvent s'associer en façade (en l'absence de devanture* commerciale). La couleur des ferronneries peut être identique à celle des volets et fenêtres ou à celle des portes.

Les **devantures*** peuvent utiliser une couleur différente des autres menuiseries.

Les menuiseries colorées sont privilégiées, le blanc est déconseillé.

MAISONS PAVILLONNAIRES

3-P1-1 NCS-S 3010-G90Y	3-P1-3 NCS-S 5005-G50Y	3-P1-5 NCS-S 2005-G	3-P1-7 NCS-S 4010-B50G	3-P1-9 NCS-S 2010-B	3-P1-11 NCS-S 3005-R80B	3-P1-13 NCS-S 5005-R50B	3-P1-15 NCS-S 4040-Y80R	3-P1-17 NCS-S 6030-Y50R	3-P1-19 NCS-S 6030-Y30R
3-P1-2 NCS-S 6010-G50Y	3-P1-4 NCS-S 7010-G50Y	3-P1-6 NCS-S 7010-B90G	3-P1-8* NCS-S 8010-B90G	3-P1-10* NCS-S 8010-R90B	3-P1-12 NCS-S 8005-R20B	3-P1-14 NCS-S 7020-R20B	3-P1-16 NCS-S 6030-Y90R	3-P1-18 NCS-S 7020-Y60R	3-P1-20 NCS-S 7020-Y30R

5

1 À 2 COULEURS POUR FENÊTRES, VOILETS, PORTES, CHEVRONS*

(Couleurs 3-P1-8 ou 3-P1-10 : pour les fenêtres, il est obligatoire de choisir la couleur plus claire lui correspondant dans la ligne supérieure : 3-P1-7 ou 3-P1-9)

HABITAT COLLECTIF

3-P2-1 NCS-S 2005-G70Y	3-P2-3 NCS-S 2005-G	3-P2-5 NCS-S 2005-R90B	3-P2-7 NCS-S 1505-Y40R	3-P2-9 NCS-S 2010-Y20R
3-P2-2 NCS-S 5005-G50Y	3-P2-4 NCS-S 4010-B50G	3-P2-6 NCS-S 4010-R90B	3-P2-8 NCS-S 8005-R20B	3-P2-10 NCS-S 8010-Y50R

5

1 COULEUR POUR FENÊTRES, VOILETS et FERRONNERIES*

6

1 COULEUR POUR PORTES et FERRONNERIES

Palette des couleurs de toiture

Les industriels fournissent des tuiles plates conformes aux modèles traditionnels en termes de couleurs et de formats, avec des effets de patine. On veillera toujours à éviter les toitures « monochromes », c'est-à-dire de nuance uniforme pour que la toiture s'intègre pleinement à son environnement. **L'ardoise et la tuile peuvent s'utiliser au choix sur l'habitat collectif.** La tuile plate* est souhaitée pour les maisons pavillonnaires.

Ardoise (habitat collectif)

Tuiles plates (maison pavillonnaire et habitat collectif)

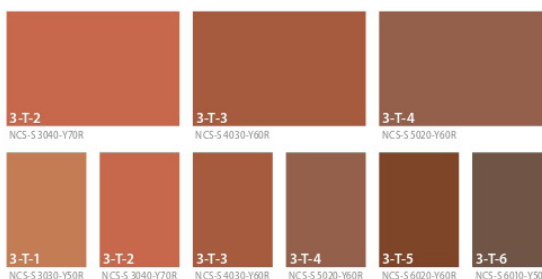
8
1 COULEUR UNIQUE



8

1 DOMINANTE DE COULEUR POUR LA TOITURE

2 À 3 PONCTUELLES POUR L'EFFET MOUCHETÉ OU VIEILLI



Choisir
1 couleur pour
les **fenêtres, volets,**
les **portes et/ou les ferronneries**

5

Choisir
1 couleur pour
les **portes**
et les **ferronneries**

6

Choisir
1 couleur pour
la **toiture**

7

* Voir lexique et légende des couleurs de palette en dos de couverture

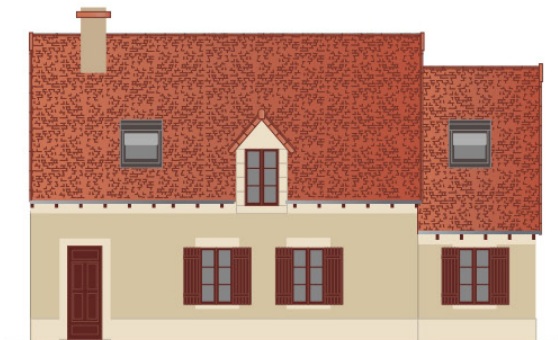
Exemples de mise en couleurs

À l'échelle de la façade

Valoriser chaque façade par les harmonies* de couleurs appropriées

La petite maison pavillonnaire

Harmonie de tons chauds* avec menuiseries* en contraste



- Étape 1 : fond de façade* 3-G-9
- Étape 2 : soubassement* et modénature* 3-G-7
- Étape 3 : jointoiement*----
- Étape 4 : menuiseries 3-P1-16
- Étape 5 : devanture* ----
- Étape 6 : toiture 3-T-2

Il est bienvenu de souligner par la couleur les éléments menuisés de ce pavillon. Cela dit, ce niveau de contraste conviendra mieux s'il est situé à l'intérieur du bourg et non en limite.

La maison pavillonnaire moyenne à grande

Harmonie douce en contraste de tons chauds/froids*



- Étape 1 : fond de façade 3-G-3
- Étape 2 : soubassement 3-G-5
- modénature 3-G-1
- Étape 3 : jointoiement ----
- Étape 4 : fenêtres et chevrons* 3-P1-1
- volets 3-P1-2
- Étape 5 : devanture ----
- Étape 6 : toiture 3-T-2

Deux couleurs ponctuelles sont utilisées pour habiller la façade. La plus claire est réservée aux fenêtres, aux chevrons* et à la porte du garage.

La plus soutenue valorise les volets et la porte d'entrée. Le marquage des encadrements*, des appuis de fenêtres et de la corniche* dans une couleur claire participe grandement à la mise en valeur de la composition de façade.

L'habitat collectif

Harmonie en contraste* doux



- Étape 1 : fond de façade 3-G-5
- fond de façade et R.D.C. 3-G-3
- Étape 2 : loggias et R.D.C. 3-G-1
- Étape 2 : allèges de terre cuite 3-G-32
- Étape 3 : jointoiement 3-J-9
- Étape 4 : menuiseries 3-P2-5
- menuiseries 3-P2-6
- Étape 5 : devanture ----
- Étape 6 : toiture 3-A-1

Ce petit immeuble revêt une esthétique sobre de par le nuancement fin de ses couleurs de façade : en maçonnerie, les beiges se dégradent jusqu'au clair (enduit et briques* couleur ivoire 3-G-1 et 3-G-32), tandis que les bleus gris font écho à l'ardoise qui couvre la toiture.

À l'échelle du paysage

Préserver la lisibilité de la silhouette des bourgs ou villages en s'inspirant des couleurs et des matériaux du bâti traditionnel pour traiter les nouvelles constructions et les fondre dans leur environnement.

- Éviter les couleurs vives et anthracite, les matériaux ou équipements réfléchissants et blancs visibles de loin.
 - Lorsque l'implantation du pavillon est en limite de bourg, limiter les contrastes de couleurs trop affirmés car ils attirent le regard et nuisent à l'intégration du bâti dans son environnement.
 - De même, l'environnement immédiat du pavillon devra recevoir un traitement paysager afin d'adoucir sa présence dans le paysage : arbres, haies arbustives à port libre inspirés de la végétation en place. Un traitement qualitatif des limites et des clôtures participe aussi de la bonne intégration de la construction (consulter la DREAL ou le CAUE pour un conseil spécifique).
 - Sur une parcelle lotie qui rassemble plusieurs maisons, il est nécessaire de rechercher une unité chromatique pour créer un effet d'ensemble qui ne mite pas le paysage par des appels colorés multiples. Sur le photomontage Avant/Après ci-dessous, les verts des menuiseries* se dégradent selon différentes clartés* d'une façade à l'autre, et recréent un lien coloré entre des maisons.
- Les exemples 1 et 2 proposent des ensembles colorés avec une dominante ponctuelle chaude pour l'une, froide pour l'autre.
- Les toitures sont en tuiles plates : dans le cas d'une parcelle lotie, varier légèrement les dominantes colorées des tuiles d'une construction à l'autre pour éviter les répétitions chromatiques banalisantes.

Exemple 1 : harmonie* de tons chauds contrastée



Exemple 2 : ensemble nuancé en contraste doux de tons chauds et froids*



Avant



Après



Une parcelle lotie : photographie retouchée selon les palettes de couleurs et leurs modes d'emploi

* Voir lexique et légende des couleurs de palette en dos de couverture

Choisir les matériaux et les couleurs du bâti

L'INTÉRIEUR DU BOURG

en suivant les étapes du mode d'emploi

Palette générale

La « palette générale » propose des couleurs de vêtements qui se fondent dans le paysage bâti des villages: bardage métallique ou bois, pierre ou enduit résonnent avec les couleurs des matériaux traditionnels qui préexistent.
Les couleurs 4-G-1 et 4-G-2 sont exclusivement dédiées aux chais.

• **SUR LE BÂTI AGRICOLE, le bardage bois est à privilégier pour une bonne intégration dans le paysage.** Le bois pourra griser naturellement ou être prégrisé pour stabiliser son apparence. Il est également possible de teinter le bois via une des 5 couleurs de lasures déclinées ci-dessous. En l'absence de bardage bois, il est souhaitable de rester miniamliste dans le traitement esthétique: **un bardage d'une seule et même couleur** peut ainsi intégralement couvrir un bâtiment de taille moyenne, à l'exception de sa toiture qui reprendra la couleur des toits en tuiles plates ou la tuile plate* elle-même.

Attention, les aspects de matériaux seront préférés mats. Les fabricants de bardages métalliques proposent différents profils: réguliers ou aléatoires, ondes larges à étroites. Pour apporter une qualité esthétique supérieure au bâti et gommer subtilement certains effets de masse (hauteur, longueur...), il est possible d'associer plusieurs profils de bardage sur une même façade.

• **SUR LES CHAIS ET LES BÂTIS D'ACTIVITÉ, il est recommandé de diversifier les matériaux et leurs mises en œuvre tout en recherchant la sobriété.** Un habillage bois peut se poser de multiples façons et s'inspirer d'autres savoir-faire traditionnels: la vannerie, les plessis*. Un bardage métallique peut associer des profils différents. **L'originalité d'un bâti et sa signature contemporaine peuvent résider ainsi dans des choix fins de mise œuvre de ces matériaux.**

Enfin, il est possible de traiter en enduit certaines parties du bâtiment pour qualifier une composante architecturale, appentis accolés, soubassement, encadrements*, petite surface de façade.

Habillage principal :

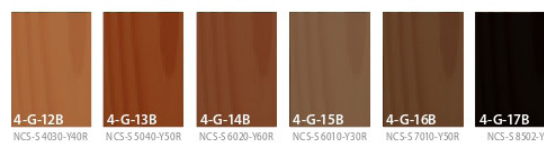
Couleurs de bardages **métalliques** et peintures



CHAI
BÂTI D'ACTIVITÉ

BÂTI AGRICOLE

Couleurs de bardages **bois** (lasure ou saturateur)



Habillage secondaire :



2

1 COULEUR POUR SOUBASSEMENT*, PIGNON, EXTENSION MAÇONNÉE, PETITES SURFACES, DE FAÇADES

Maçonnerie ou habillage de pierres calcaires.
Enduit finitions talochée, grattée, projetée ou peinture

1

• **GABARIT* PETIT À MOYEN:**

1 MATÉRIAU DE BARDAGE DANS UNE COULEUR POUR LA DOMINANTE DE BÂTI

• **GRAND GABARIT:**

1 MATÉRIAU DE BARDAGE DANS DEUX COULEURS POUR LES DOMINANTES DE BÂTI

Pour une rénovation complète

Choisir
1 à 2 couleurs en dominante, dans un matériau de bâti en fonction du gabarit du bâti

Choisir
1 couleur secondaire de bâti, déclinable en enduit, peinture ou pierre selon les cas

LES ÉTAPES

1

2

Palette ponctuelle

La « palette ponctuelle » regroupe les couleurs des éléments de détail du bâti : menuiseries* (fenêtres, portes, etc.) et ferronneries*, ainsi que les éléments de plus petite surface sur la façade.

Deux gammes la composent :

- l'une se décline dans différents matériaux (métal, lasures bois, peintures)
- l'autre uniquement dans des nuances de lasures bois

La couleur et le matériau utilisés pour les menuiseries peuvent reprendre ceux des façades pour un rendu monochrome (recommandé pour le bâtiment agricole) ou se différencier (chais et bâti d'activité).

Attention :

La 4-G-17B sera toujours en ton sur ton* avec un bardage de façade de même couleur.

Les couleurs 4-G-1B et 4-G-2B sont exclusivement dédiées aux chais.

Les menuiseries blanches, gris foncé neutre, de couleurs trop flashy ou noir pur sont à éviter.

Couleurs de menuiseries métalliques prélaquées, lasures et peintures :

4-G-1B RAL 3009 NCS-S 5040-Y90R	4-G-2B RAL 8015 NCS-S 7020-Y80R	4-G-3B RAL 8018 NCS-S 8010-Y30R	4-G-4B RAL 6014 NCS-S 8005-G80Y	4-G-5B RAL 6003 NCS-S 7010-G50Y	4-G-6B RAL 7009 NCS-S 7005-G20Y	4-G-7B RAL 7013 NCS-S 7005-G80Y	4-G-8B RAL 7006 NCS-S 6020-Y20R	4-G-9B RAL 1019 NCS-S 4010-Y30R	4-G-10B RAL 7002 NCS-S 5010-G90Y	4-G-11B RAL 1011 NCS-S 4030-Y20R

**CHAI
BÂTI D'ACTIVITÉ**

BÂTI AGRICOLE

Couleurs de menuiseries bois et lasures :

4-G-12B NCS-S 4030-Y40R	4-G-13B NCS-S 5040-Y50R	4-G-14B NCS-S 6020-Y60R	4-G-15B NCS-S 6010-Y30R	4-G-16B NCS-S 7010-Y50R	4-G-17B NCS-S 8502-Y

3

**1 COULEUR POUR
MENUISERIES ET
DÉTAILS DE
FAÇADE**

Palette des couleurs de toitures

Sont recommandés les toits à deux pentes, et exceptionnellement autorisés les toits mono pentes et les toitures plates quand la taille du bâtiment est inférieure à une surface de 150 m² au sol. Les industriels fournissent des matériaux de couverture dont la couleur peut se rapprocher des nuances de tuiles traditionnelles comme le RAL 8002.

Pour les bâtiments de petits gabarits*, la toiture en tuile plate* conforme aux modèles traditionnels est encouragée en évitant l'effet monochrome.

Pour les bâtiments plus volumineux, ne pas négliger la mise en œuvre du matériau qui peut apporter une plus-value esthétique à la toiture. Le matériau sera toujours d'aspect mat.

Tuiles plates						Toiture métal ou fibrociment
4 1 DOMINANTE DE COULEUR POUR LA TOITURE						4 1 COULEUR UNIQUE finition mate au choix profil d'ondes ou bac acier joint debout*
	4-T-1 NCS-S 3030-Y50R	4-T-2 NCS-S 3040-Y70R	4-T-3 NCS-S 4030-Y60R	4-T-4 NCS-S 5020-Y60R	4-T-5 NCS-S 6020-Y60R	
2 À 3 PONCTUELLES pour l'effet moucheté ou vieilli						
	4-T-6 NCS-S 3040-Y70R	4-T-7 RAL 8002 NCS-S 6020-Y60R	4-T-8 NCS-S 4030-Y60R	4-T-9 NCS-S 5020-Y60R	4-T-10 NCS-S 6020-Y60R	4-T-11 NCS-S 6020-Y60R

* Voir lexique et légende des couleurs de palette en dos de couverture

Choisir
1 couleur et un matériau
pour les **menuiseries**
et les **détails**

3

Choisir
1 couleur et un matériau
pour le **toit**

4

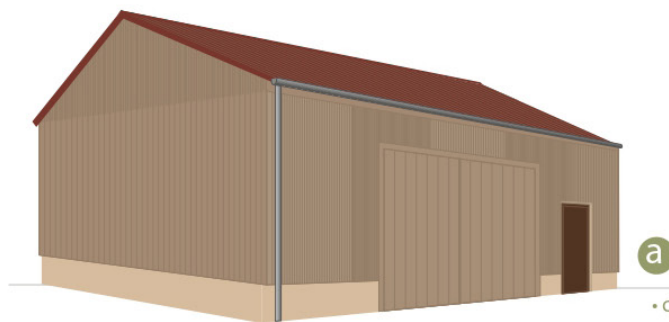
* Voir lexique et légende des couleurs de palette en dos de couverture

Exemples de mises en couleurs

À l'échelle de la façade / le bâti agricole en intérieur de bourg

Valoriser chaque façade par les harmonies* de couleurs appropriées

Rapporter une qualité esthétique à la façade en jouant sur les profils de bardage* et les calepinages*



a

Le hangar agricole simple

Harmonie de tons chauds dominée par une note grisée et menuiseries en contraste

Étape 1 : bardage métallique 4-G-9B	
Étape 2 : soubassement* 4-G-4	
Étape 3 : portail métallique 4-G-9B	
porte 4-G-3B	
Étape 4 : toiture 4-T-9	

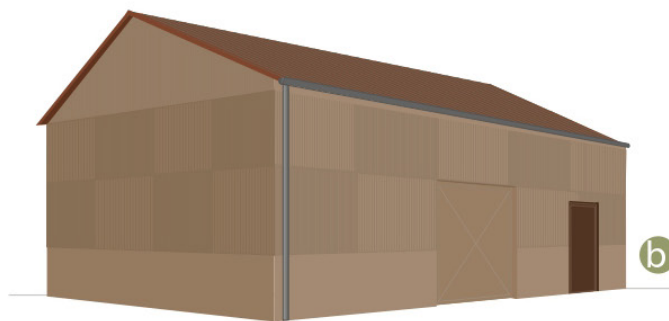
La proposition a s'inspire sobrement des codes du bâti traditionnel :

- couleur de toiture métallique proche de celle des tuiles plates,
- soubassement marqué en léger retrait (enduit ou peint dans une couleur proche des bâtis voisins)
- portail fondu dans la façade (le profil varie de ceux placés en façades.
- petite porte en contraste pour réinscrire une échelle humaine dans la façade.

Bardage ondulé : le profil varie avec deux hauteurs d'onde distinctes (petite et haute). Les panneaux s'alternent et sont posés à la verticale pour animer la façade

La proposition b est plus contemporaine dans le traitement de ses façades.

Le bardage ondulé présente là encore deux hauteurs d'onde mais le calepinage* est plus élaboré car utilise des panneaux rectangulaires et une pose en quinconce qui anime plus encore la façade. Son esthétique très soignée valorise son environnement.



b

Le hangar agricole avec extension

Harmonie de tons chauds avec des menuiseries vert grisé en contraste



Étape 1 : bardage métallique 4-G-11B	
Étape 2 : soubassement et extension 4-G-11	
Étape 3 : portail métallique 4-G-11B	
portes 4-G-7B	
Étape 4 : toiture 4-T-4	

Il s'agit d'une déclinaison de la proposition a ci-dessus dans une version colorée plus soutenue. L'extension est maçonnée tout comme le soubassement. La toiture est en tuile plate*.

Les profils de bardages métalliques :

La perception d'une même couleur varie en fonction des profils de bardage (voir **propositions a et b** ci-dessus) : par exemple, sur un profil ondulé, elle sera plus foncée avec une onde de petite largeur, plus claire avec une onde de plus grande largeur.

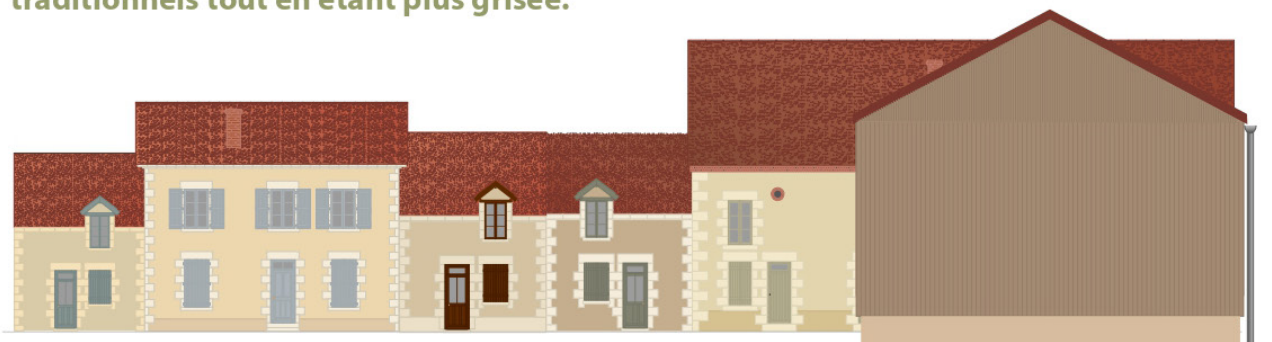
Sur un même bâtiment, l'association de panneaux de différents profils contribue à casser l'effet de masse et rendre les façades plus vivantes : ils peuvent être posés à la verticale en alternance, sur toute la hauteur de l'édifice ou sur une demi-hauteur. Avec un calepinage* en quinconce de panneaux de différents profils, la proposition B a une esthétique plus minimale tout en étant sophistiquée.

À l'échelle du paysage bâti

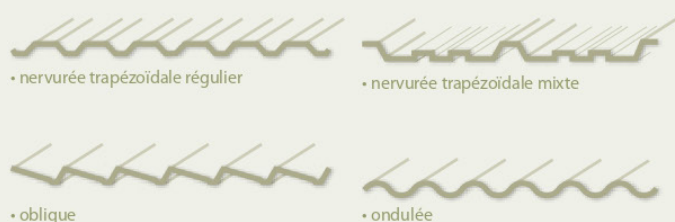
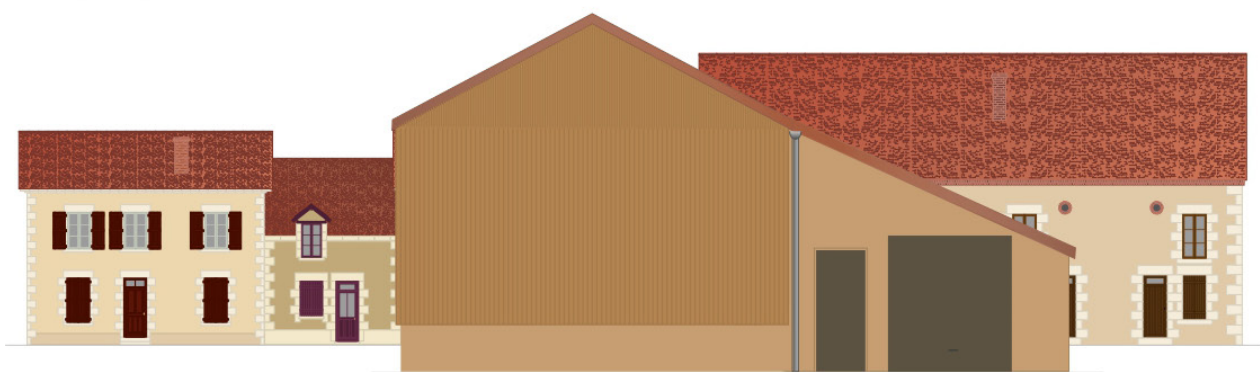
Préserver la cohérence des identités de bourgs et la lisibilité de leur silhouette en s'inspirant des couleurs et des matériaux du bâti traditionnel

- Aussi utilitaires soient-elles, ces constructions relèvent de l'architecture. Il est donc important d'en soigner les détails constructifs et la mise en œuvre des matériaux.
- De par leur gabarit*, leur impact dans l'environnement est considérable. Éviter les couleurs vives et anthracites, les matériaux ou équipements réfléchissants et blancs visibles de loin.
- Lorsque l'implantation du hangar est en limite de bourg, limiter les contrastes de couleurs trop affirmés car ils attirent le regard et nuisent à l'intégration du bâti dans son environnement.
- **Pour une meilleure intégration au bourg, il est intéressant de reprendre des codes du bâti traditionnel même pour un hangar,** tout en conservant une sobriété esthétique. Par exemple, marquer le soubassement* est une façon d'alléger visuellement la masse bâtie tout en marquant son emprise au sol.
- Les toitures en tuiles plates sont encouragées. Il est possible de leur substituer une toiture métallique ou en fibrociment dans le Ral 8002 car la couleur est proche de la nuance des tuiles patinées. Les toitures grises, anthracites ou noires sont à éviter car ces couleurs altéreront l'unité globale des toitures alentour.

Exemple 1 : une couleur dominante de bardage proche de la couleur des enduits traditionnels tout en étant plus grisée.



Exemple 2 : une couleur dominante de bardage ocré, inspirée des enduits traditionnels et des nuances de bois doré



L'offre industrielle en matière de bardages métalliques est large. Quantité de profils existent dans des tailles et des formats de panneaux différents. Par exemple la hauteur d'une onde pour un profil ondulé peut varier. Des options telles que la perforation (ventilation du bâti), la transparence (lumière), les ventelles (ventilation du bâti), existent.

* Voir lexique et légende des couleurs de palette en dos de couverture

Exemples de mises en couleurs

À l'échelle de la façade / le bâti d'activité et les chais en intérieur de bourg

Valoriser chaque façade par les harmonies* de couleurs appropriées

le bâti d'activité

Camaïeu* de rouges légèrement contrasté par un bois de couleur « acajou»



- Étape 1 : cassette métallique 4-G-1B
- cassette métallique 4-G-2B
- Étape 2 : bardage en claire-voie 4-G-13B
- Étape 3 : châssis de vitrage et porte métallique 4-G-1B
- châssis de vitrage et porte métallique 4-G-2B
- Étape 4 : toiture métallique, pose à joints debouts* 4-T-7

Imposant par sa taille et sa hauteur, ce bâti d'activité présente une façade à demi vitrée pour alléger son volume. Il mise ensuite sur une association de deux rouges pour colorer ses cassettes métalliques, l'un dense et l'autre patiné, pour enrichir sa façade d'une vibration colorée subtile. Le bardage bois, posé à l'horizontal et en claire-voie, rapporte son authenticité à l'édifice sans corrompre l'unité globale de la façade. La toiture, résolument contemporaine, est à joint debout*. L'enseigne adopte une nuance jaune pâle qui contraste sans violence avec le fond de façade*.

Le chai

Harmonie de tons neutres colorés réchauffée de tons bruns



- Étape 1 : bardage métallique 4-G-10B
- Étape 2 : bardage en claire-voie 4-G-17B
- Pare pluie* 4-G-11B
- Étape 3 : châssis de vitrage et enseigne 4-G-16B
- Étape 4 : toiture en tuile plate* 4-T-6

Son allure contemporaine mise sur deux vêtements de façade pour distinguer les deux pignons qui se chevauchent. À l'avant, un bardage à joints debouts verticaux* arbore une nuance gris-vert chaud. À l'arrière, la claire-voie presque noire imite la couleur d'un bois vieilli et décoloré. Sa pose est oblique et laisse deviner le pare pluie plus ambré qui adoucit cette note sombre. Le châssis des vitrages de devanture* et l'enseigne sont bruns et font écho à la couleur patinée de la toiture.

À l'échelle du paysage bâti

Même recommandations qu'en page 23.

La discrétion des enseignes commerciales et des marquages de domaines est de mise pour éviter les concurrences visuelles malvenues:

- éviter les couleurs vives, particulièrement en aplat et en fond d'enseigne,
- préférer les lettrages découpés qui s'intégreront mieux à la façade,
- opter pour des nuances proches de celle de votre environnement pour garantir l'harmonie générale du bâti à l'échelle de sa façade et à l'échelle de son environnement. Le blanc est toléré pour un lettrage découpé contre la façade.

Une enseigne détachée du bâtiment ou isolée dans le paysage ne présentera jamais de couleur blanche, très claire ou vive, qu'elle prenne la forme d'un panneau simple ou de lettrages découpés, et quel que soit son format.

Exemple 1 : la tonalité vert grisé du bardage de ce bâti d'activité résonne avec les verts et les bleus des menuiseries du front bâti* à l'arrière-plan



Exemple 2 : Le chai présente une esthétique assez traditionnelle en dégradant en façade des couleurs évoluant du brun à l'ocre dense.



* Voir lexique et légende des couleurs de palette en dos de couverture

Choisir les matériaux et les couleurs du bâti

en suivant les étapes du mode d'emploi

L'EXTÉRIEUR DU BOURG

Palette générale

La « palette générale » propose des couleurs de vêtements qui se fondent dans le paysage naturel et cultivé du Sancerrois : les couleurs de bardages métalliques ou bois, de pierres ou enduits font écho à celles de l'environnement, toutes saisons confondues.

• **SUR LE BÂTI AGRICOLE, le bardage bois est à privilégier pour une bonne intégration dans le paysage.**

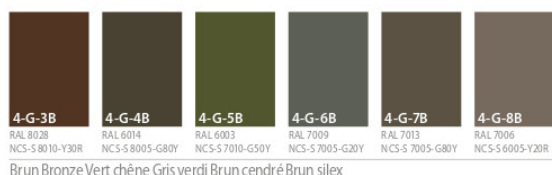
Le bois pourra griser naturellement ou être prégrisé pour stabiliser son apparence. Il est également possible de teinter le bois via une des 5 couleurs de lasures déclinées ci-dessous. En l'absence de bardage bois, il est souhaitable de rester miniamliste dans le traitement esthétique : **un bardage d'une seule et même couleur** peut ainsi intégralement couvrir un bâtiment de taille moyenne, **y compris sa toiture. Attention, les aspects de matériaux seront préférés mats.**

Les fabricants de bardages métalliques proposent différents profils : réguliers ou aléatoires, ondes larges à étroites (cf p.22 et 23). Pour apporter une qualité esthétique supérieure au bâti et gommer subtilement certains effets de masse (hauteur, longueur...), il est possible d'associer plusieurs profils de bardage sur une même façade.

• **SUR LES CHAIS ET LES BÂTIS D'ACTIVITÉ, il est recommandé de diversifier les matériaux et leurs mises en œuvre tout en recherchant la sobriété.** Par exemple, un habillage bois peut se poser de multiples façons et s'inspirer d'autres savoir-faire traditionnels : la vannerie, les plessis*. Un bardage métallique peut associer des profils différents. **L'originalité d'un bâti et sa signature contemporaine peuvent résider ainsi dans des choix fins de mise œuvre de ces matériaux.** Nota bene, particulièrement indiqué pour les chais : il est possible de traiter en enduit certaines parties du bâtiment pour qualifier une composante architecturale : petit appentis accolé, soubassement*, encadrements*, ou toute autre petite surface de façade.

Habillage principal :

Couleurs de bardages **métalliques** et en **bois**, de **peintures**

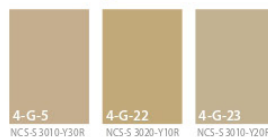


Brun Bronze Vert chêne Gris vert Brun cendré Brun silex

Couleurs de bardages **bois**
(lasure ou saturateur)



Habillage secondaire :



1

• **BÂTI AGRICOLE
DE GABARIT* PETIT
À MOYEN :**

**1 MATÉRIAU DE
BARDAGE DANS UNE
COULEUR POUR LA
DOMINANTE
DE BÂTI**

• **BÂTI AGRICOLE
DE GRAND GABARIT
BÂTIMENT D'ACTIVITÉ ET
CHAI :**

**1 À 2 MATÉRIAUX DE
BARDAGE DANS DEUX
COULEURS DISTINCTES
POUR LES DOMINANTES
DE BÂTI**

2

**1 COULEUR POUR
SOUBASSEMENT,
PIGNON,
EXTENSION MAÇONNÉE,
PETITES SURFACES
DE FAÇADES**

*Maçonnerie ou
habillage de pierres calcaires.
Enduit finitions talochée,
grattée, projetée
ou peinture*

Pour une
rénovation
complète

Choisir
**1 à 2 couleurs
en dominante, dans un matériau
de bâti en fonction du gabarit du bâti**

Choisir
**1 couleur secondaire
de bâti, déclinable en enduit,
peinture ou pierre selon les cas**

LES ÉTAPES

1

2

Palette ponctuelle

La « palette ponctuelle » regroupe les couleurs des éléments de détail du bâti : menuiseries* (fenêtres, portes, etc) et ferronneries*, ainsi que les éléments de plus petite surface sur la façade.

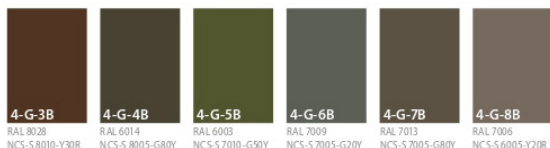
Deux gammes la composent :

- l'une se décline dans différents matériaux (métal, lasures bois, peintures),
- l'autre uniquement dans des nuances de lasures bois.

La couleur et le matériau utilisés pour les menuiseries peuvent reprendre ceux des façades pour un rendu monochrome (recommandé pour le bâtiment agricole) ou se différencier (chais).

Attention : les menuiseries blanches sont proscrites.

Couleurs de menuiseries métalliques prélaquées, de lasures et de peintures :



Couleurs de menuiseries bois et lasures :



3

**1 COULEUR POUR
MENUISERIES ET
DÉTAILS DE FAÇADE**

Palette des couleurs de toitures

En extérieur de bourg, la palette propose des couleurs pour les toitures en métal laqué.

Deux scénarios de traitement chromatique :

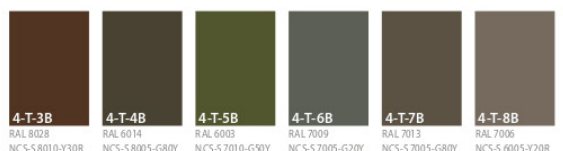
- La toiture doit reprendre la même couleur que celle de la dominante de façade lorsque celle-ci est entre 4-G-3B et 4-G-8B.
- Pour les bâtis avec une dominante 4-G-15B ou 4-G-16B, la toiture utilisera une teinte proche de celle de la façade : 4-T-3, 4, 6, 7 et 8.

Sont recommandés les toits à deux pentes, et exceptionnellement autorisés les toits mono pentes et les toitures plates quand la taille du bâtiment est inférieure à une surface de 150 m² au sol.

La mise en œuvre du matériau de toiture peut apporter une plus-value esthétique intéressante à la toiture.

Le matériau sera toujours d'aspect mat.

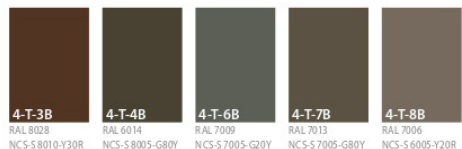
Pour les dominantes du bâti traitées en 4-G-3B à 4-G-8B



4

**1 COULEUR
UNIQUE**

Pour les dominantes du bâti traitées en 4-G-15B et/ou 4-G-16B



4

**1 COULEUR
UNIQUE**

* Voir lexique et légende des couleurs de palette en dos de couverture

Choisir
1 couleur et 1 matériau
pour les **menuiseries**
et les **détails**

3

Choisir
1 couleur et 1 matériau
pour le **toit**

4

* Voir lexique et légende des couleurs de palette en dos de couverture

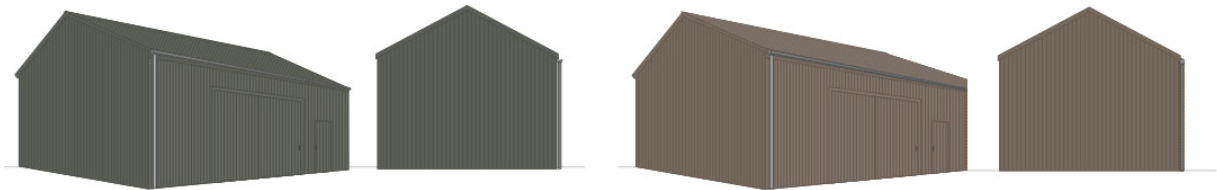
Exemples de mises en couleurs

À l'échelle de la façade / le bâti agricole en extérieur de bourg

Valoriser chaque façade par les harmonies* de couleurs appropriées

Le hangar agricole simple

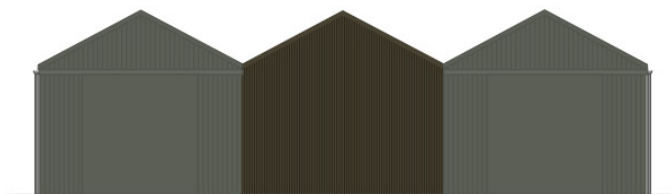
Les monochromes



Étape 1 : bardage métallique 4-G-6B
Étape 2 : habillage secondaire ----
Étape 3 : porte métallique 4-G-6B
Étape 4 : toiture métallique 4-T-6B

Étape 1 : bardage métallique 4-G-8B
Étape 2 : habillage secondaire ----
Étape 3 : porte métallique 4-G-8B
Étape 4 : toiture métallique 4-T-8B

Les monochromes transforment les hangars en volumes simples et sobres qui s'effaceront d'autant mieux dans le paysage.



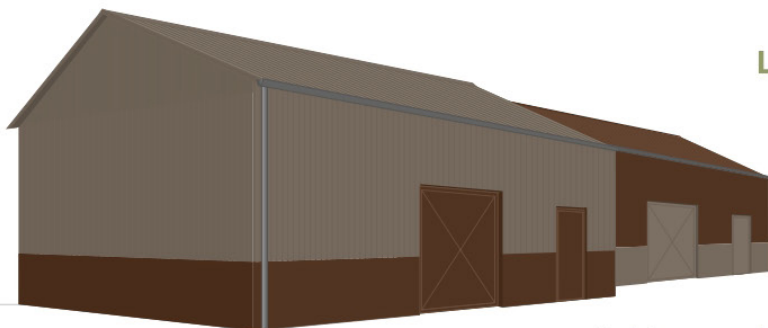
Le hangar agricole à plusieurs nefs

Harmonie bichrome en vert et bronze

Étape 1 : bardage métallique 4-G-6B
bardage métallique 4-G-4B
Étape 2 : habillage secondaire ----
Étape 3 : porte métallique 4-G-6B
Étape 4 : toiture métallique 4-T-6B



Pour ce grand gabarit*, deux couleurs suffisent pour casser l'effet de masse produit par la juxtaposition des nefs. Le vert domine et le bronze, plus sombre marque le volume central. Pour plus de sobriété, une seule couleur de toiture est conservée. Une variation des profils de bardage rend les façades moins monotones.



Le hangar agricole à nef longue

Harmonie bichrome de tons chauds

Étape 1 : bardage métallique 4-G-8B
bardage métallique 4-G-3B
Étape 2 : habillage secondaire ----
Étape 3 : portes métalliques 4-G-8B
portes métalliques 4-G-3B
Étape 4 : toiture métallique 4-T-8B
toiture métallique 4-T-3B

Vu la longueur du hangar, il est bienvenu d'avoir une rupture dans la ligne de faîtage : décalage latéral et/ou dans la hauteur. Ainsi, le bâtiment semble en être deux.

Deux bruns, l'un profond et l'autre grisé, l'habillent. L'inversion des proportions de couleurs dynamise la lecture globale tout en préservant l'unité. La dominante de façade est reprise pour la toiture afin de conserver une certaine sobriété.

À l'échelle du paysage naturel et cultivé

Préserver l'unité et la lisibilité du grand paysage en s'inspirant des couleurs et des matériaux le composant

À mesure que l'on s'éloigne d'un bâtiment, ses couleurs s'estompent. Les bardages clairs se voient plus que les autres car ils réfléchissent la lumière alors que les bardages sombres l'absorbent. Il conviendra donc toujours de choisir une couleur sombre pour la vêtue de son hangar agricole pour mieux l'intégrer dans le paysage.

La totalité des couleurs des palettes dédiées aux bâtis agricoles, aux bâtis d'activité et aux chais a été choisie pour garantir une bonne intégration aux différents environnements du Sancerrois : paysages ouverts sur les grandes cultures et/ou le vignoble, paysages semi-fermés mêlant champs, vignes et forêts, paysage mixte naturel et bâti.

Les couleurs sont peu saturées, foncées mais jamais noires, elles proposent plusieurs familles de teintes pour toujours mieux s'ajuster à l'environnement : brun, bronze, vert chêne, gris verdi, brun cendré, brun silex.

• **Observer son environnement pour mieux choisir les couleurs de son bâti est essentiel :** s'inspirer des couleurs des sols et prendre en compte les changements d'ambiances colorées du paysage au fil des saisons.

• Le choix du site d'implantation et l'accompagnement paysager par des plantations doivent être étudiés.

• Soigner les détails constructifs et la mise en œuvre des matériaux.

• De par leur gabarit*, leur impact dans l'environnement est considérable. Éviter les couleurs vives, anthracites ou noires, les matériaux ou équipements réfléchissants et blancs visibles de loin.

• Limiter les contrastes de couleurs trop affirmés car ils attirent le regard et nuisent à l'intégration du bâti dans son environnement.

• La distinction de la toiture par la couleur n'est pas souhaitée.

Exemples d'intégration de bâti dans différents environnements



Hangar à plusieurs nefs



Hangar à longue nef



Hangar grand gabarit



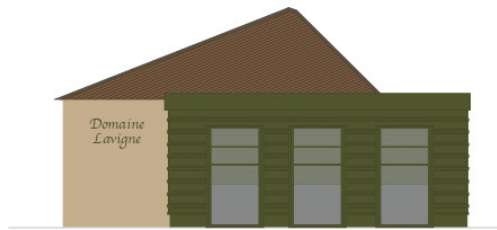
Des bâtiments agricoles : photographie retouchée selon les palettes de couleurs et leurs modes d'emploi

* Voir lexique et légende des couleurs de palette en dos de couverture

Exemples d'intégration dans le paysage

À l'échelle de la façade | les chais et le bâti d'activité en extérieur de bourg

Harmonie en contraste de tons chaud/froid*



- Étape 1 : bardage métallique 4-G-5B
- bardage bois 4-G-15B
- Étape 2 : enduit 4-G-5
- Étape 3 : châssis de vitrage et enseigne 4-G-5B
- Étape 4 : toiture métallique 4-T-7

Le chai

Harmonie en ton sur ton*



- Étape 1 : bardage métallique 4-G-3B
- bardage bois 4-G-16B
- Étape 2 : habillage secondaire -----
- Étape 3 : châssis de vitrage et enseigne 4-G-16B
- Étape 4 : toiture métallique 4-T-3

Les chais associent différents matériaux. Leurs couleurs s'inspirent de la pierre calcaire, du feuillage vert de la vigne et du bois. Ils peuvent réinventer les archétypes de l'architecture traditionnelle avec sobriété. L'écrin naturel dans lequel ils s'implantent sera toujours leur meilleur faire-valoir.

Le bâti d'activité

Harmonie en camaïeu* de bruns



- Étape 1 : cassette métallique 4-G-4B
- Étape 2 : Étape 2 : bardage en claire-voie 4-G-16B
- Étape 3 : châssis de vitrage 4-G-4B
- Étape 4 : toiture métallique, pose à joints debouts* 4-T-4
- Enseigne 4-G-5

Le soin de composition des façades et ses larges ouvertures permettent un traitement presque monochrome du bâti qui ne dénaturera pas le paysage environnant. Ici la couleur Bronze 4-G-4B domine (cassettes métalliques, châssis de vitrage toitures), elle est complétée par un brun rougi (bardage bois) qui ponctue la large façade.

Avant



Après



Un bâtiment d'activité : photographie retouchée selon les palettes de couleurs et leurs modes d'emploi

À l'échelle du paysage bâti

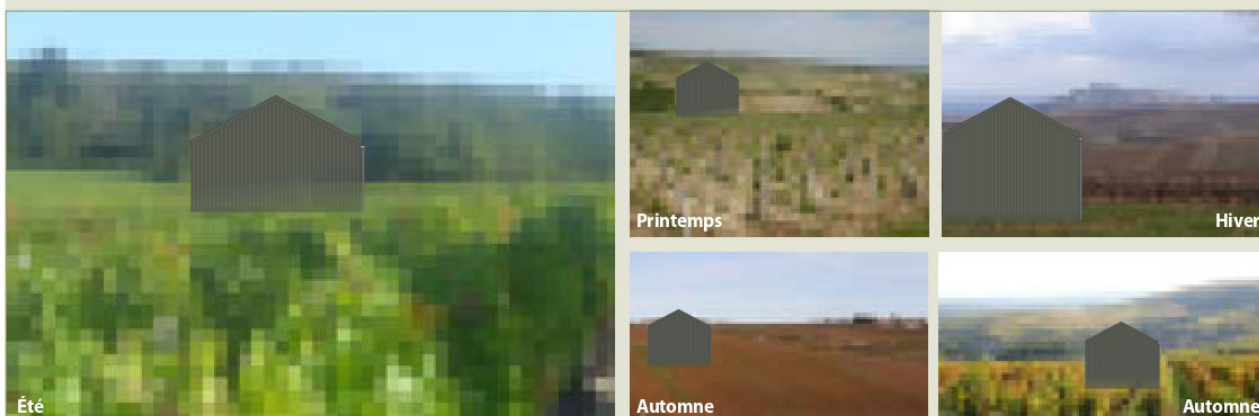
Même recommandations qu'en page 29.

La discrétion des enseignes commerciales et des marquages de domaines est de mise pour éviter les concurrences visuelles malvenues :

- éviter les couleurs vives, particulièrement en aplat et en fond d'enseigne,
- préférer les lettrages découpés qui s'intégreront mieux à la façade
- opter pour des nuances proches de celles de votre environnement pour garantir l'harmonie générale du bâti à l'échelle de sa façade et à l'échelle de son environnement.

Une enseigne détachée du bâtiment ou isolée dans le paysage ne présentera jamais de couleur blanche, très claire ou vive, qu'il s'agisse d'un panneau simple ou de lettrages découpés, et quel que soit son format.

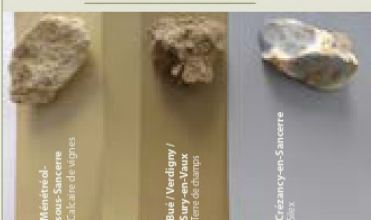
Prendre en compte les changements d'ambiances colorées du paysage au fil des saisons



Exemples d'intégration d'un bâti agricole en différentes saisons (bardage 4-G-6B - RAL 7009 - NCS 7005-G20Y).

S'inspirer des couleurs des sols du Sancerrois : diversité fine et unité globale

Beiges et gris verts



Beiges et ocres jaunes



Beiges, ocres orangés et bruns



Ocres rouges, bruns et gris chauds



Matériaux des sols sur le Sancerrois : prélèvements d'échantillons minéraux classés selon leur famille de couleur.

Les prélèvements de matériaux « de sol » (terres, sables, pierres) réalisés en différents points du territoire dévoilent une grande variété de tons chauds. Leur gradation colorée est subtile et crée l'unité. En découle la qualité visuelle des paysages naturels et bâtis, leur singularité et cette harmonie globale du « tout ensemble » alors même que coexiste une diversité géologique et géographique remarquable à l'échelle d'un si petit territoire. Le végétal participe à magnifier ces colorations chaudes, dorées, oxydées, brunes et violines tout au long de l'année, renouvelant les ambiances colorées des paysages : forêts, bosquets, vignobles et cultures font vibrer les ocres des terres par leurs verts pimpants à la saison du printemps et de l'été. L'automne accentue l'unité chromatique du territoire en intensifiant de ces couleurs les accents chauds des terres, des pierres et des sables. L'hiver et ses lumières blanchissent le paysage. Cette synthèse des matériaux « natifs » montre clairement le lien entre la ressource des sols et les harmonies colorées du patrimoine bâti. Préserver ce patrimoine est un enjeu majeur pour la conservation de l'authenticité du paysage sancerrois.

Dans le cadre d'une rénovation ou d'une construction, observer l'environnement immédiat du bâti et apprécier les dominantes chromatiques du grand paysage sont des étapes incontournables pour faire les bons choix de couleurs des façades.

* Voir lexique et légende des couleurs de palette en dos de couverture

Lexique architectural & chromatique

Appareillage: manière de disposer les pierres ou les briques composant une maçonnerie.
Arc de décharge: arc surmontant le linteau d'une baie, inclus dans la maçonnerie.

Badigeon: dilution de chaux éteinte (lait de chaux) généralement additionnée d'un colorant que l'on applique sur un parement afin de le protéger.

Baie: ouverture réalisée dans un mur ou un toit.

Boutisse: face la moins large d'une brique.

Brique: élément mince ou épais, plein, perforé ou alvéolaire, en terre cuite ou terre crue (adobe), à maçonner au mortier pour mur ou parement de façade.

Calepinage: dessin définissant l'assemblage d'un matériau selon ses formats pour couvrir une surface.

Camaïeu: Harmonie de couleurs à l'intérieur d'un même domaine chromatique. Il peut être aussi défini par différentes couleurs juxtaposées dans le cercle chromatique (jaune-vert, jaune, jaune-orange).

Chaîne d'angle (chainage): appareillage de pierres (ou de briques) placées aux angles d'une construction pour relier ses murs et prévenir leur écartement.

Charpente: ossature de bois d'un bâtiment.

Charretière (porte): destinée au passage des charrettes.

Chaux (différents types): liant obtenu à partir de la calcination du calcaire. Les emplois de la chaux concernent les enduits de parement (chaulage), les couches de finition de parement (badigeon, eau-forte, patine) et les mortiers traditionnels pour les maçonneries de pierres, de briques ou encore sur les pans de bois.

Chevron: longues pièces de bois fixées sur les pannes d'une charpente de toiture et appuyées sur chaque mur.

Clarté: désigne la qualité d'un ton plus ou moins foncé.

Code normalisé: ce sont des références standard utilisées dans l'industrie pour différentes branches d'application, notamment celle de la peinture. Elles permettent la production d'une couleur dans un produit façade ou un autre (enduit, badigeon, peinture); elles sont connues par les professionnels du bâtiment.

Les codes normalisés NCS et RAL sont indiqués sous les couleurs des palettes de prescription.

Continuité visuelle: lien visuel chromatique, et/ou de matériau, et/ou de forme. Elle produit l'unité et l'harmonie à l'échelle du paysage urbain.

Corniche: bordure formée d'une ou plusieurs moulures en saillie, couronnant un mur ou une ouverture et qui protège de la pluie les parties sous-jacentes.

Contraste: association de deux couleurs qui diffèrent fortement soit par leur teinte et/ou leur saturation et/ou leur clarté.

Devanture: en rez-de-chaussée, façade de local commercial servant à la mise en valeur d'un étalage. Au XIX^e siècle, elle est généralement vitrée avec un coffrage à panneaux de bois. Son dessin et ses matériaux évoluent au fil des siècles. Lors d'une rénovation, il faut privilégier la bonne intégration de la devanture à l'architecture en s'inspirant des matériaux et des couleurs de l'époque, en préservant le dessin de l'architecture. La palette ponctuelle propose des couleurs dédiées dans chaque famille de bâti.

Eau-forte: mélange de 4 à 6 vol. d'eau et d'1 vol. de chaux utilisé pour unifier ou nuancer la surface d'un matériau: brique, enduit, mortier de joint.

Encadrement: bordure saillante moulurée entourant une baie. À la fois décor et protection de la façade, elle évite le ruissellement des eaux au nu de la façade, tout comme le cordon ou la corniche.

Enduit traditionnel: à base de chaux, il se compose de trois couches dont chacune a un rôle précis: a) Une couche d'accrochage rugueuse. b) Une couche épaisse pour l'imperméabilisation. c) Une couche de finition, donne son aspect esthétique à l'enduit et peut constituer un complément d'imperméabilisation (couleur, grain et application).

Engobe: revêtement mince à base d'argile appliqué sur la boutisse de la brique pour la colorer de sombre.

Famille architecturale: répertoire de formes typiques caractérisant l'architecture ou le paysage d'une ville ou d'un village et pouvant ensuite faire l'objet d'une classification et de recommandations dédiées.

Ferronnerie: ensemble des ouvrages en fer forgé (grilles, ferrures, balustres métalliques, rampes d'escaliers). Par extension, ce terme peut concerner aussi les ouvrages de fonte apparus au milieu du XIX^e siècle.

Feuillure (pose en): vitrine prise dans un châssis métallique ou en bois posé dans l'épaisseur du mur, en retrait d'au moins 15 cm par rapport au nu extérieur de la façade.

Fond de façade: partie courante de la maçonnerie, désigne ce qui est en arrière de la modénature, c'est-à-dire le mur.

Front bâti: désigne un ensemble de façades sur une portion de rue, sur une place. Il compose l'espace urbain. Il peut être à l'alignement de la rue, régulier ou irrégulier dans l'esthétique, les gabarits et les hauteurs de façade.

Gabarit: taille des édifices. Exemple: une rue aux architectures de même gabarit: même largeur et même hauteur.

Granulométrie: il désigne la taille des grains de sable à l'intérieur des enduits ou des mortiers.

Harmonie: association de plusieurs couleurs dont l'ensemble forme un tout cohérent et équilibré.

Harpé: composé de pierres de différentes longueurs, disposées en alternance, pour former un coin de mur ou un jambage de fenêtre...

Joint debout: technique de couverture de toit ou façade à excellente étanchéité

Menuiseries: ouvrages correspondant aux portes, fenêtres, volets, croisées... réalisés le plus souvent en bois, parfois en métal. Couleurs dédiées dans la palette ponctuelle.

Menuiseries PVC: le remplacement des menuiseries bois ou aluminium par des menuiseries PVC est proscrit car il la dénature en modifiant le dessin des fenêtres et des volets (les vantaux, les petits bois, la forme de la fenêtre ou du volet, l'épaisseur du châssis), appauvrit considérablement l'immeuble.

Modénature: ensemble des moulures ornant certains éléments structurels dont les reliefs créent des jeux d'ombres et de lumières sur une

façade. Ils la protègent du ruissellement des eaux (corniche, encadrements, cordons filants, appuis de fenêtre...)

Moellons: petites pierres de construction de formes aléatoires et de natures minérales diverses, destinées à la maçonnerie. Elles sont généralement dissimulées par un enduit.

Mortier: mélange fait de matières telles que la chaux éteinte ou le ciment ainsi que de sable délayé dans l'eau. Il est utilisé pour lier les matériaux de construction, faire des revêtements, des enduits, fabriquer le béton.

Pannes: longues pièces de bois posées à la perpendiculaire de la pente de toiture depuis le faitage (panne faitière) jusqu'au mur (panne sablière). Elles soutiennent les chevrons de la charpente de toiture.

Patine: mélange de 10 à 20 volumes d'eau et d'1 volume de chaux utilisé pour unifier ou nuancer la surface d'un matériau sans le dissimuler sous un voile opaque: brique, enduit, mortier de joint ou pierre.

Plessis: bois tressé.

Rejointoiement - rejointoyer - joint: Rénovation partielle ou totale du mortier de joint du hourdage et/ou du joint de finition. Il doit respecter la forme, le grain et la couleur du joint d'origine.

Saturation: (ou intensité): Définit une couleur par son degré d'intensité ou de richesse, qui n'est ni altérée par les noirs ni par les blancs.

Soubassement: partie inférieure d'un édifice, située au-dessus du niveau du sol, reposant sur les fondations, et servant de base, de support aux parties supérieures.

Tuile plate: élément de couverture en terre cuite, très légèrement bombé. Les tuiles traditionnelles présentent une variation chromatique subtile qui fait des toitures sancerroises une signature remarquable du paysage bâti.

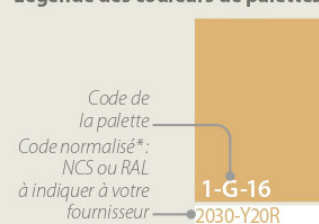
Tons chauds: ils désignent toutes nuances faisant partie des domaines de couleurs rouge, rosé, orangé, jaune et brun, quels que soient leurs niveaux de clarté* et de saturation*.

Tons froids: ils désignent toutes nuances faisant partie des domaines de couleurs vert, bleu et violet, quels que soient leurs niveaux de clarté* et de saturation*. Les neutres purs (blanc, gris, noir) peuvent parfois être considérés comme « froids », sans chaleur.

Ton sur ton: association de différents aspects de surface (texturé, lisse, mat) à partir d'une même couleur, ou de couleurs très proches.

Vernissée (brique): émaillée. Les faces visibles d'une brique peuvent être vernissées pour changer superficiellement leur couleur et leur aspect.

Légende des couleurs de palettes



VI.4

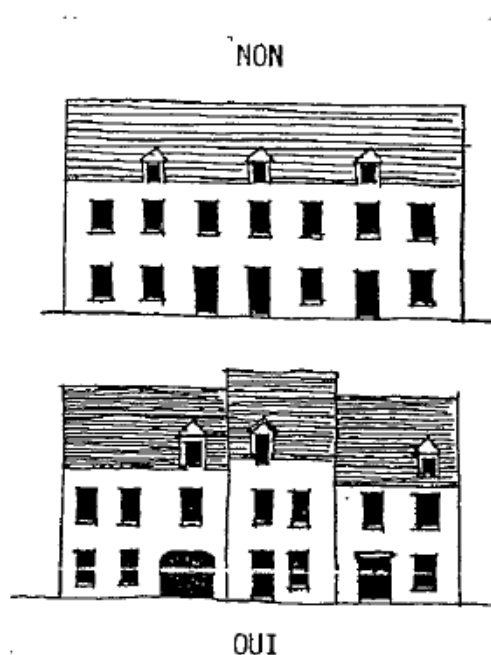
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES APPLICABLES À SANCERRE INTRA-MUROS (1AUs) ET AUX PROJETS DE RESTAURATION DU BÂTI ANCIEN

GÉNÉRALITÉS

253

Il est recommandé aux constructeurs de consulter l'architecte des Bâtiments de France (ABF) avant de déposer leur dossier de demande de permis de construire, notamment dans le cadre de restauration de bâti ancien.

LES FAÇADES



Les façades ne seront ni tramées, ni monotones. Leur largeur n'excédera pas deux fois leur hauteur. En outre, aucune façade nouvelle n'excédera 16 mètres de largeur sans différenciation d'aspect et de hauteur.

Maçonnerie

Les murs seront réalisés soit en pierre de taille de la région à joints plats, soit en matériaux recouverts d'un enduit lissé, taloché ou recoupé, non peint, de tonalité légère ocre terreux.

Les enduits tyroliens, les mouchetis et les enduits ripatés sont proscrits.

Pour les projet de restauration, l'enduit sera traditionnel réalisé à la chaux blanche naturelle (NHL 3,5 et NHL 2 pour la finition) et sable de granulométrie variée. L'usage de ciment gris, d'enduit prêt à l'emploi ou de chaux grise (HL : chaux hydraulique artificielle ou NHL-Z) est à proscrire, y compris pour le dégrossi et le gobbetis. Il sera de couleur ocre beige, ton sable de finition talochée brossée (pas de gratté, pierres vues)

Ouvertures

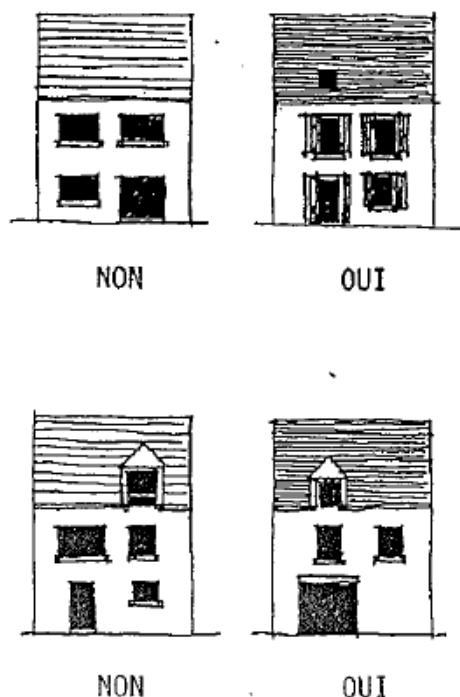
En règle générale, les façades comporteront les deux tiers au moins de leur surface totale en parties pleines. Les ouvertures aux étages seront rectangulaires dans le sens de la hauteur avec linteaux inférieurs à 1,30 m de portée. Les ouvertures seront d'autant plus petites qu'elles seront plus haut placées. Elles seront soulignées d'un encadrement en pierre de taille calcaire, en ciment blanc de 15 à 20 cm de largeur (sauf dans le cas de restauration), ou en enduit lissé selon la dimension des baies. Les ouvertures auront généralement des proportions verticales.

Les fermetures seront d'un modèle traditionnel tel que volets ou persiennes rabattants en façade.

Sont interdits : les rideaux métalliques, les volets repliables en tapées, les volets à lames plastiques, les volets roulants à enroulement extérieur.

Saillies

Les balcons et loggias en saillie sur les murs de façade sont à éviter.



LES TOITURES

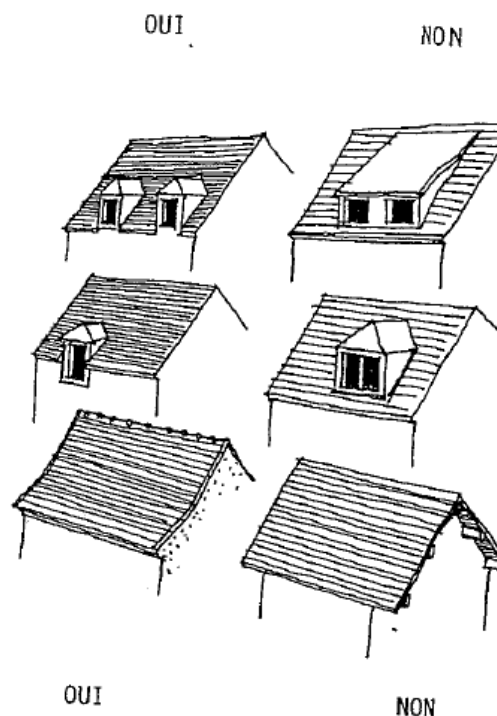
Les débords de toiture sont limités au minimum.

Sont préconisés :

- > un coyau en bas de pente,
- > une corniche de 15cm de débord,
- > une gouttière pendante en zinc,
- > un solin en pignon, sans débord ni chevron de rive apparent,
- > les abouts de pannes ne doivent pas faire saillie sur les pignons.

Les lucarnes seront de petites dimensions, leur hauteur sera supérieure à leur largeur. Elles s'appuieront sur le mur de façade au niveau de l'égout du toit ou légèrement en dessous.

Elles seront couvertes en ardoises ou en tuiles plates. Les chiens assis sont interdits et doivent être privilégiées les lucarnes fourragères ou capucines.

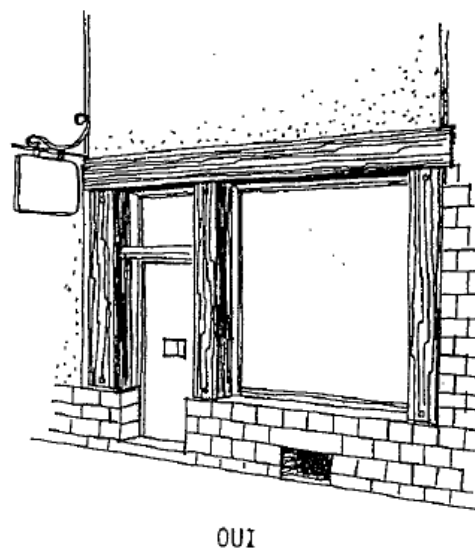


DEVANTURES COMMERCIALES ET PUBLICITÉ

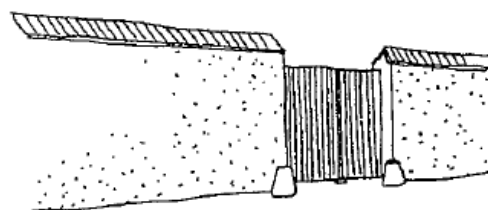
Les devantures anciennes et pittoresques devront être maintenues et restaurées autant que possible ; les autres devantures seront réalisées de préférence à l'aide d'une simple glace posée en retrait du nu des façades et en bois peint. Les ensembles menuisés moulurés sont encouragés. Les maçonneries resteront apparentes en pierres de taille jointoyées à joints plats ou enduites comme il a été dit précédemment pour les façades. Les poteaux et linteaux en chêne sont autorisés. Les habillages de toute nature sont interdits. Les stores bannes ne débordent pas les baies qu'ils protègent.

Les vitrines grand jour sont à proscrire. Selon leurs proportions, elles seront recoupées verticalement. Elles comporteront obligatoirement un soubassement composé de panneaux bois moulurés.

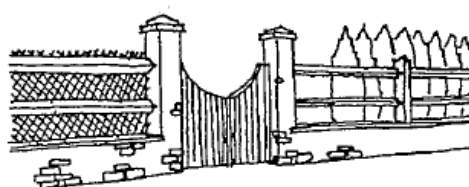
Les panneaux publicitaires et les enseignes lumineuses sont interdits. Les enseignes principales seront composées de lettres peintes ou bien de lettres découpées, en bois ou métal, de faible épaisseur et d'une hauteur maximale de 30cm. Privilégier un rétro éclairage (arrière ou latéral) ou d'un éclairage discret intégré dans la devanture.



OUI



OUI



NON

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins traités avec les mêmes prescriptions d'aspect que les façades des bâtiments, soit de grilles pleines ou ajourées d'un modèle simple et de couleur neutre surmontant un mur bahut.

Les cours aménagées comme telles pour le stationnement des véhicules pourront s'ouvrir largement sur le domaine public sans clôtures.

Les grillages et les haies ne sont autorisés que pour clore deux parcelles privatives entre elles, à l'exception des clôtures sur cours communes et sur domaine public.

Les clôtures en éléments de ciment moulés ou préfabriqués sont interdites.

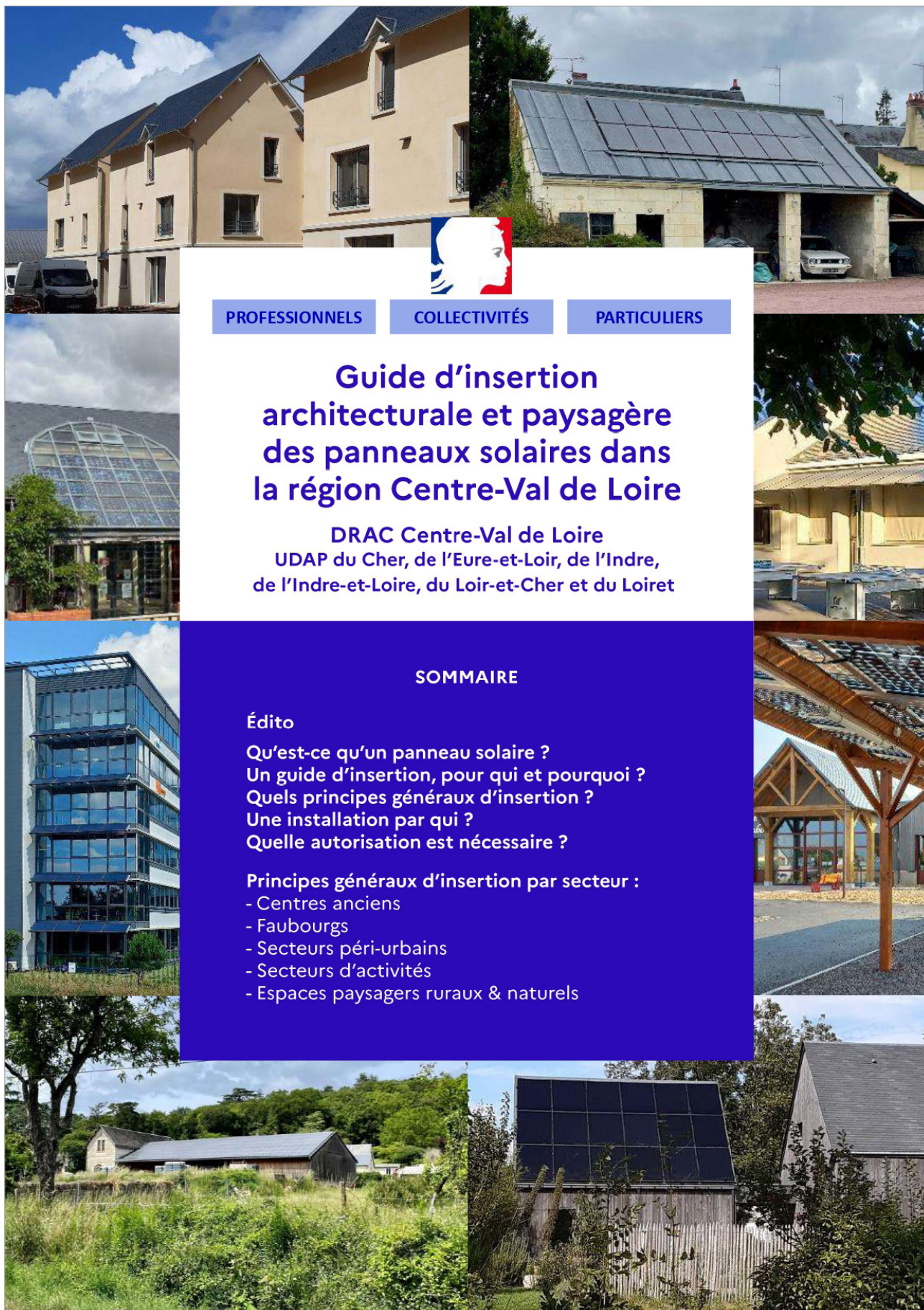
POLYCHROMIE GÉNÉRALE - NUANCIER

On observera selon la nature des couvertures en tuiles ou en ardoises des gammes de couleurs chaudes (ocre et rose) pour des compositions en camaïeux, ou froides (grises et bleutées, pour des compositions contrastées, mais la ruralité du blanc pur sera exclue, obligeant par là même à une recherche de composition plus nuancée.

Pour les façades, toutes les colorations d'enduits sont possibles dans la gamme des ocres- sables roses et ocres terreux soulignées du blanc cassé des bandeaux ou encadrements de baies et éventuellement d'une teinte plus soutenue ou plus claire dans la gamme de soubassement. Dans le cadre de restauration du bâti ancien, les coloris doivent provenir des sables utilisés et non d'un nuancier prêt construit.

Les couleurs trop vives, le blanc pur, le noir et l'anthracite sont interdites.

Pour les menuiseries, elles feront usage de tons bois plus ou moins foncés, allant de l'ocre au brun Van Dyck, ou de couleurs contrastant avec les enduits, mais à dominantes douces, tels que les gris associés avec l'ardoises, les bruns chauds et les gris avec la tuile. Seront privilégiés des teintes pastels non saturées (gris clair, coloré, crème, brun, vert,...).





Édito

257

Plus fait douceur que violence¹

Les mots choisis par le fabuliste expriment la tendre énergie que l'astre solaire est capable de nous dispenser. Il serait bien absurde de s'en détourner. Cette énergie solaire, la Nation a justement décidé de s'en saisir et d'en faire usage. C'est une volonté nationale, une orientation forte, qui doit contribuer à l'indépendance énergétique de notre pays et qui est un gage, parmi d'autres, de sa volonté de freiner la spirale diabolique du changement climatique.

Mais nous faudra-t-il pour cela, à l'instar du voyageur de la fable qui se dépouille de son manteau, renoncer au bonheur des parures qui composent notre cadre de vie et l'animent ?

C'est l'un des enjeux contemporains auxquels le développement des énergies renouvelables nous impose de répondre. Qu'y a-t-il de plus précieux que l'espace familial et rassurant qui nous enveloppe au quotidien, que le cocon d'un cadre de vie de qualité, dès lors qu'il s'accroche à des éléments d'architecture, aux traces de notre histoire, au rythme d'une façade, à la trame d'un parcellaire, aux vues qui s'offrent à l'œil au détour d'une balade, bref, au déjà-là, repères précieux à transmettre pour demain ?

L'injonction à la performance et à l'indépendance énergétiques pourrait nous conduire à des oppositions stériles entre les caricaturales figures des partisans de la « modernité » contre les nostalgiques du « passé ».

C'est afin d'éviter cet écueil que le présent fascicule a été voulu par la Direction régionale des affaires culturelles. Ses auteurs, Architectes des bâtiments de France chargés de veiller à la qualité architecturale, paysagère et urbaine de nos territoires, ont voulu proposer une ambition nouvelle qu'ils expriment eux-mêmes de la meilleure des manières : « *l'objectif est de faire basculer le projet d'une installation purement technique vers une logique d'équipement architectural, en faisant la promotion d'une démarche d'insertion* ».

Je vous invite à découvrir ces propositions multiples, présentées selon une typologie des différents espaces bâtis où les dispositifs d'énergie solaire doivent trouver place. Elles traduisent ce que la loi de 1977 sur l'architecture affirmait déjà avec vigueur : « *L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public* ». Les dispositifs d'énergie solaire ne sont donc pas de purs accessoires ou de simples installations techniques : ils participent désormais à l'écriture de nos paysages de demain et il appartient à chacun de faire preuve d'ingéniosité pour les insérer harmonieusement.

Je remercie vivement les architectes des Bâtiments de France et la Direction régionale des affaires culturelles d'avoir ainsi fait œuvre utile avec ce guide. Promotrice et comptable de la mise en œuvre des politiques publiques culturelles en région, je mesure quotidiennement, en parcourant nos territoires si variés, à quel point on peut reconnaître, sans la voir, la pertinence invisible de leurs expertises.

Sophie BROCAS,
Préfète de la région Centre-Val de Loire

1- Jean de La Fontaine, *Fables choisies*, Phébus et Borée, 1668.



Qu'est-ce qu'un panneau solaire ?

Les panneaux solaires sont des dispositifs qui captent l'énergie solaire et la transforment, en offrant des avantages environnementaux et économiques significatifs.

Si cette énergie est convertie en électricité, les panneaux solaires sont dits **photovoltaïques**, si cette énergie permet de chauffer de l'eau, les panneaux solaires sont dits **thermiques**.

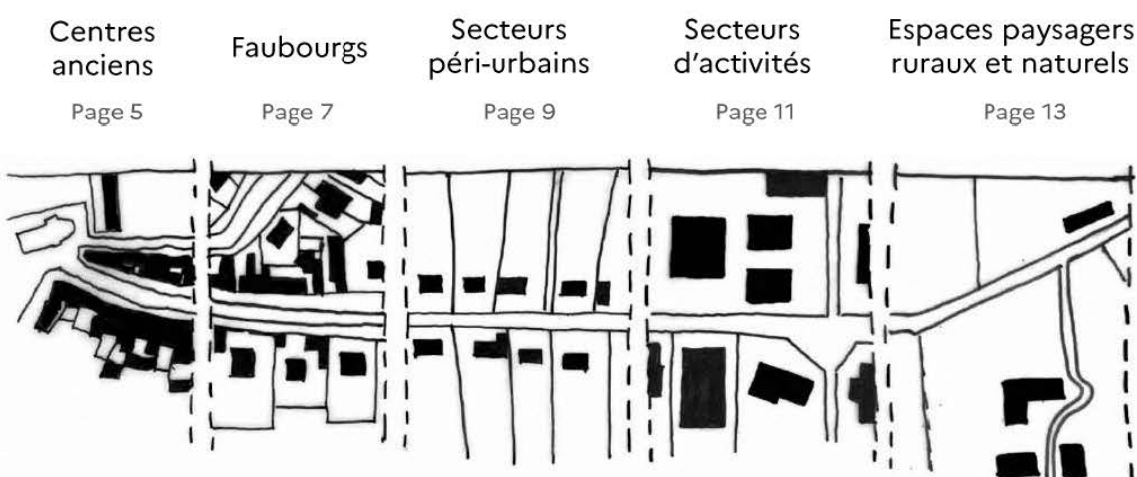
Il existe sur le marché des **panneaux solaires photovoltaïques monocristallins**, d'une qualité supérieure à celle des autres panneaux disponibles, les **polycristallins**.

Un guide d'insertion, pour qui et pourquoi ?

La conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager de la région, et plus largement du cadre de vie dans lequel nous vivons, est une responsabilité collective. Ce guide vise donc à accompagner **aussi bien les propriétaires, les professionnels que les collectivités** afin d'améliorer l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires et photovoltaïques dans la région Centre-Val de Loire, et notamment dans les abords de monuments historiques et les sites patrimoniaux remarquables.

L'objectif est de faire basculer le projet d'une installation purement technique vers **une logique de projet architectural**, en faisant la promotion d'une démarche active d'insertion.

Celle-ci dépendant nécessairement du contexte patrimonial, architectural et paysager, ce guide illustre des logiques d'implantation selon cinq typologies de territoire :



Pour utiliser ce guide, vous devez donc définir dans quel secteur se situe la parcelle concernée par le projet d'installation puis chercher quelle est, dans les différentes solutions proposées, celle qui est la plus adaptée au contexte architectural et paysager du projet.

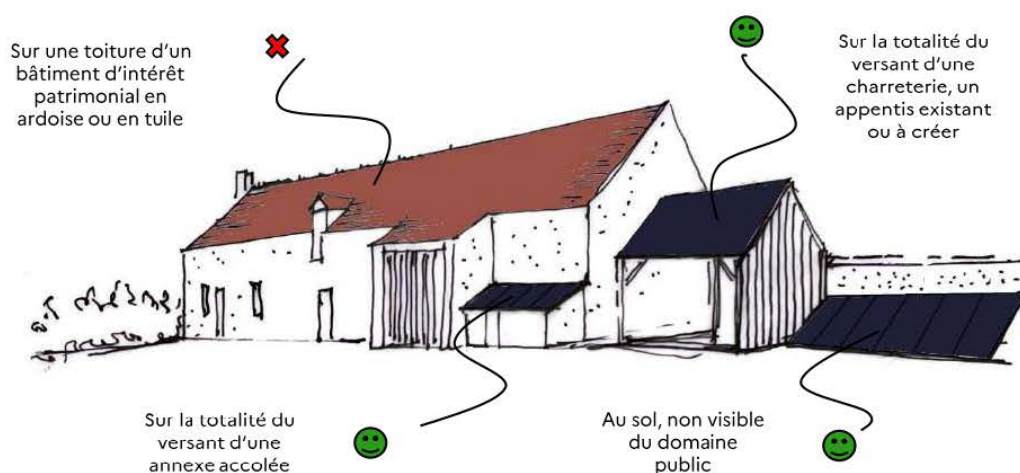


Quels principes généraux d'insertion?

Les couvertures en petites tuiles plates, en tuiles losangées, en tiges de botte ou en ardoises naturelles sont des éléments identitaires de la région. Elles méritent toute notre attention.

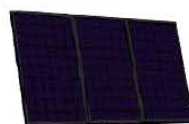
En outre, les constructions habitables sont souvent pourvues de souches de cheminées et/ou de lucarnes. L'installation de panneaux sur ces couvertures vient alors en concurrence avec les éléments existants et déstructure visuellement la couverture. Il convient donc de ne pas installer de panneaux sur ce type de couverture et de chercher d'autres solutions moins impactantes. D'ailleurs, en cas de désordre (incendie ou problème d'étanchéité), les dommages sont nettement moins graves quand l'installation ne se trouve pas sur une habitation.

Ainsi, dans tous les secteurs, il est nécessaire de préserver les couvertures anciennes d'intérêt patrimonial, notamment lorsqu'elles sont pourvues de cheminées et/ou de lucarnes. Dans ce cas, il sera possible de trouver d'autres solutions : implantation de panneaux au sol, sur la totalité d'un versant d'une annexe existante ou à créer...



Pour limiter l'impact visuel des panneaux, ceux-ci doivent être entièrement sombres, sans effet de quadrillage clair, et avoir reçu un traitement anti-reflet. De même, les cadres et autres accessoires des panneaux seront dans cette même teinte sombre. Exceptionnellement, dans le cas où il est recherché une semi-transparence des panneaux, les cellules pourront être entourées de verre transparent et non coloré. Il existe également de petits panneaux bruns qui peuvent être tout à fait adaptés pour certains toits en tuile.

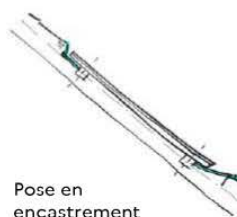
Suivant la sensibilité de l'environnement du projet, une pose encastrée pourra être demandée car l'absence de saillie assure une intégration plus discrète dans une couverture.



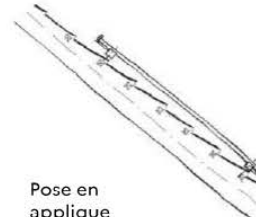
Structure et panneaux entièrement sombres



Structure claire avec effet de quadrillage (à proscrire)



Pose en encastrement



Pose en applique



Une installation faite par qui ?

L'installation de panneaux solaires exige une expertise technique importante, garantie d'une performance optimale de l'installation et du respect des normes de sécurité en vigueur.

Il vous est vivement recommandé de faire appel à des entreprises locales de votre connaissance. **Ces artisans locaux qualifiés pourront chercher avec vous une solution ingénieuse, discrète et adaptée à la situation**, et ne chercheront ni à placer un produit inadapté, ni à vous vendre un prêt. En revanche, ils pourront, avec sérieux et professionnalisme, renforcer une couverture, créer une petite structure supplémentaire, garantir l'étanchéité de votre toit ainsi qu'une connexion électrique fiable et sécurisée.

Il pourra également être utile de faire appel à un architecte afin de trouver la solution architecturale adaptée au contexte en s'éloignant d'une réponse purement technique.

Quelle autorisation est nécessaire ?

L'installation de panneaux solaires doit être précédée par une **déclaration préalable de travaux** à déposer en mairie. En abords de monument historique, en site patrimonial remarquable et en site inscrit ou classé, cette déclaration préalable sera soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Si le dossier est complet, le délai maximum légal est de deux mois à compter du dépôt de la demande.

Sur le site www.service-public.fr, vous pourrez lire tous les détails utiles et télécharger les formulaires.



1 – Centres anciens

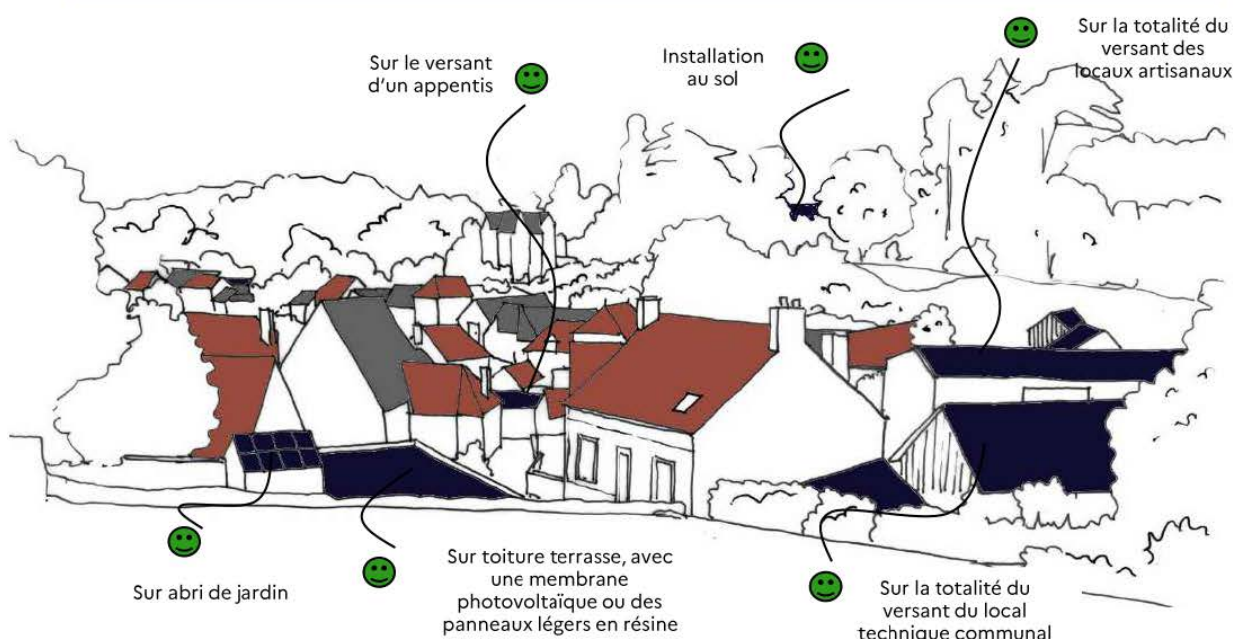
Les centres anciens se distinguent par leur structure de rues irrégulières, par leur forte densité bâtie, et par le grand intérêt patrimonial des constructions. Outre la qualité intrinsèque des bâtiments, ils constituent très souvent le cadre de présentation des monuments historiques.

Objectifs :

- Préserver la cohérence et l'esthétique des ensembles bâtis et du patrimoine architectural.
- Permettre une intégration des dispositifs dans un ensemble urbain de qualité.
- Préserver les immeubles d'intérêt patrimonial.

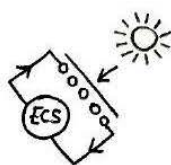
Principes généraux d'insertion :

- Privilégier la pose de panneaux thermiques sous toiture (possible pour tous les bâtiments couverts en ardoise).
- Exclure les installations de panneaux solaires sur les toitures patrimoniales ou qui dénaturent la perception d'un toit depuis les espaces accessibles aux publics.
- Intégrer les panneaux dans les constructions annexes : véranda, appentis, baies, abris, etc..
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente par rapport à la composition architecturale.
- Privilégier les bâtiments postérieurs à la Seconde Guerre mondiale.
- Installer les panneaux au sol, dans une cour ou un jardin peu ou non visibles de l'espace public.

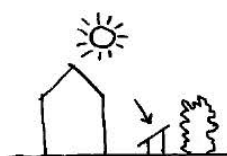


Les logiques d'implantations dans les centres anciens

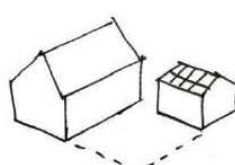
Panneaux thermiques sous toiture



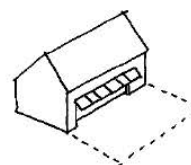
Panneaux au sol



Panneaux sur une annexe



Panneaux sur des éléments architecturaux





Des panneaux thermiques sous toiture

La mise en place de panneaux thermiques sous toiture permet de récupérer la chaleur de l'ardoise pour la production d'eau chaude sanitaire. Quasiment invisible, cette installation sera toujours autorisée. Les panneaux thermiques peuvent être mis en place à l'occasion de la construction d'un bâtiment ou lors de la réfection d'une toiture en ardoises.

Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public. Des plantations peuvent être ajoutées pour constituer les filtres nécessaires à leur insertion discrète.

Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

Il est possible de remplacer un versant entier de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.

Des panneaux formant un élément architectural

Dans le cadre d'un projet soigné, un élément de type marquise, brise-soleil, pergola, peut être créé en s'appuyant sur une construction existante.

Des panneaux sur la totalité d'un versant des locaux artisanaux

Il est possible d'implanter des panneaux sur la totalité d'un versant d'un bâtiment récent de type local artisanal, grand bâtiment public récent, grand garage, etc., situé dans un centre ancien et dont l'impact est limité. La mise en place est possible si la couverture est en ardoise ou en bac acier. En revanche, elle ne pourra pas être acceptée pour une couverture en tuiles. Dans le cas d'une couverture en fibrociment, celle-ci devra être déposée et remplacée avant la mise en place des panneaux solaires.



Panneaux thermiques sous une couverture en ardoises, au sein d'un Site Patrimonial Remarquable à Vendôme (41).



Panneaux installés au sol à Vouvray (37). Grâce à une perception lointaine et à un aspect proche de celui des appentis voisins, ils s'intègrent parfaitement dans le paysage du bourg, bien qu'en covisibilité avec l'église.



Panneaux photovoltaïques intégrés dans une couverture en zinc. Le rythme des panneaux et des joints à tasseaux du zinc coïncident parfaitement. Les panneaux sont encastrés dans la couverture ce qui contribue à les rendre très discrets. Bourgueil (37)



Panneaux installés sur des consoles métalliques formant une sorte de marquise positionnée le long d'un bâtiment sur cour à Saint-Cyr-sur-Loire (37).



2 – Faubourgs

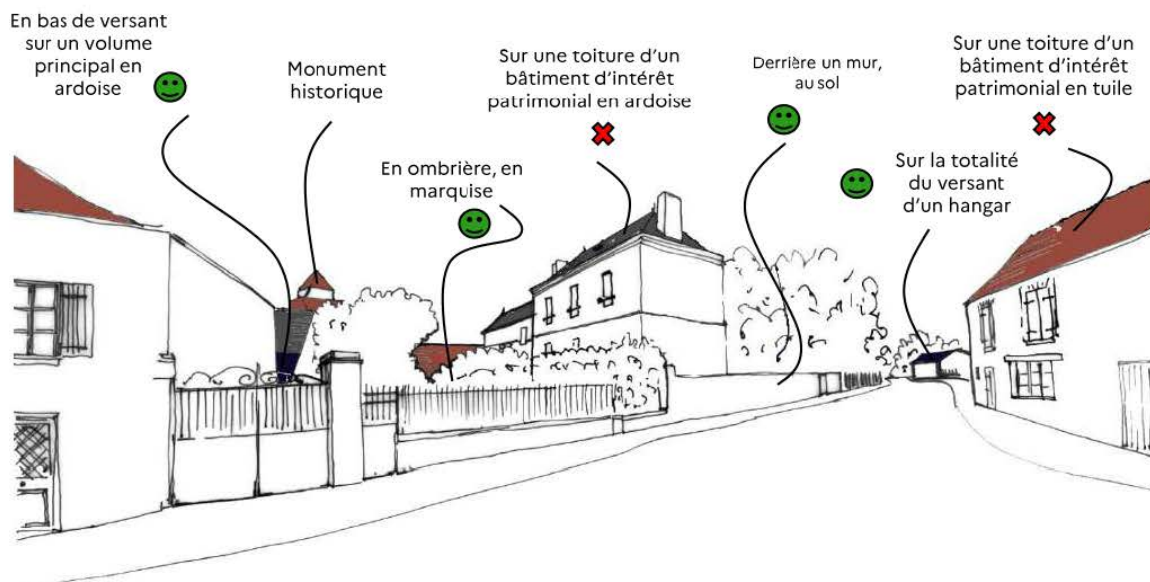
Les faubourgs sont situés en périphérie immédiate du centre ancien. Ils sont souvent caractérisés par un développement résidentiel mixte, incluant des maisons individuelles et des immeubles à faible hauteur. Ils se distinguent par une structure de rues irrégulières et une densité de construction inférieure à celle du centre-ville. Ils sont généralement plus végétalisés, reflétant une transition entre le bâti dense et les secteurs péri-urbains.

Objectifs :

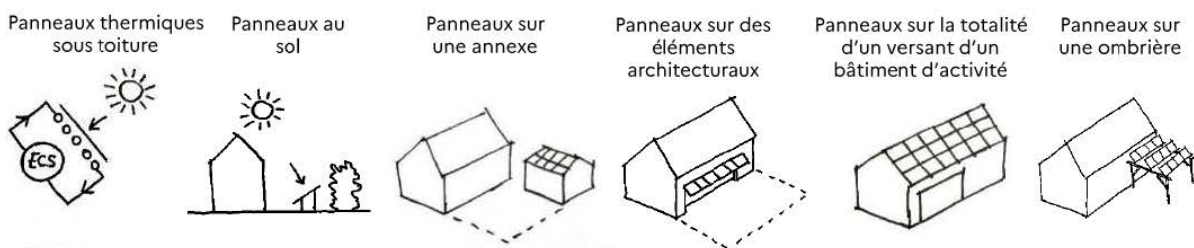
- Concevoir une implantation qui ne soit pas visible ou qui présente une visibilité réduite depuis le domaine public, les monuments historiques ou les perspectives principales, monumentales, d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Préserver les immeubles d'intérêt patrimonial.

Principes généraux d'insertion :

- S'insérer dans le bâti existant avec exigence.
- Concevoir une implantation qui présente une visibilité réduite depuis le domaine public.
- Implanter les capteurs solaires hors du champ de visibilité d'un monument protégé ou des perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Ordonnancer des panneaux dans la composition architecturale du bâtiment.
- Privilégier les implantations sur des appentis, ou des pans de toiture peu visibles, etc.
- Privilégier les bâtiments postérieurs à la Seconde Guerre mondiale.



Les logiques d'implantations dans les faubourgs



7 / 14



Des panneaux thermiques sous toiture

La mise en place de panneaux thermiques sous une toiture, neuve ou refaite, permet de récupérer la chaleur de l'ardoise pour la production d'eau chaude sanitaire. Quasiment invisible, cette installation sera toujours autorisée.

Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public.

Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

Il est possible de remplacer un versant entier de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.

Des panneaux formant un élément architectural

Dans le cadre d'un projet soigné, un élément de type marquise, brise-soleil, pergola, peut être créé en s'appuyant sur une construction existante.

Des panneaux sur la totalité d'un versant des locaux artisanaux

Il est possible d'implanter des panneaux sur la totalité d'un versant d'un bâtiment récent de type locaux artisanaux, grands bâtiments publics récents, garages, etc. La mise en place est possible si la couverture est en ardoise ou en bac acier. En revanche, elle ne pourra pas être acceptée pour une couverture est en tuile. Dans le cas d'une couverture en fibrociment, celle-ci devra être déposée (et *a priori* remplacée par un bac acier) avant la mise en place des panneaux solaires.

Préau et ombrière

Dans le tissu plus lâche d'un faubourg, il est souvent possible d'insérer de petits préaux en bois pour abriter quelques voitures particulières ou une ombrière pour un commerce ou un parking public.



Intégration parfaite de panneaux thermiques sous une couverture au sein du Site Patrimonial Remarquable à Vendôme (41).



Panneaux installés au sol à Bourré (41). La faible emprise du dispositif et l'éloignement par rapport à la rue rendent tout à fait admissible leur perception.



Panneaux photovoltaïques formant de grands brise-soleil le long des fenêtres d'une école à Amboise (37). Les panneaux permettent ainsi d'améliorer le confort d'été de l'équipement.



L'intégralité du toit de cette coopérative à Bléré (37) est couverte par des panneaux entièrement sombres.



Ombrière photovoltaïque semi-transparente en bois sur le parking d'un commerce situé à la sortie du bourg de Maslives (41).



3 – Secteurs péri-urbains

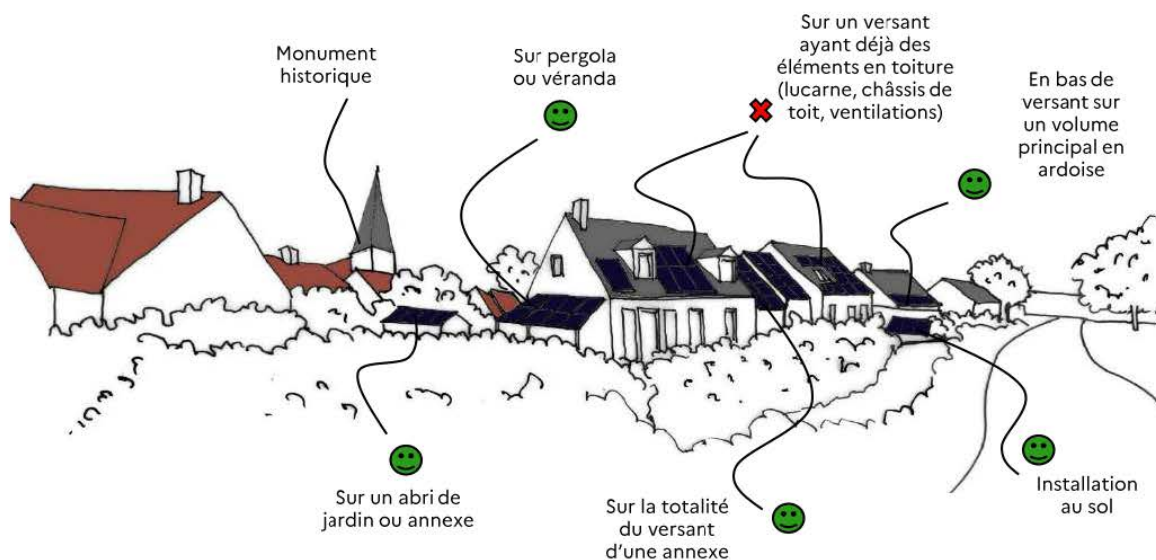
Les secteurs péri-urbains sont essentiellement composés par des zones pavillonnaires constituées de maisons individuelles avec jardins privés. Ils se distinguent par une faible densité de population, des rues résidentielles calmes et bordées d'arbres. La prédominance de voies de circulation locales offre un cadre de vie paisible et verdoyant, avec peu de commerces ou d'industries.

Objectifs :

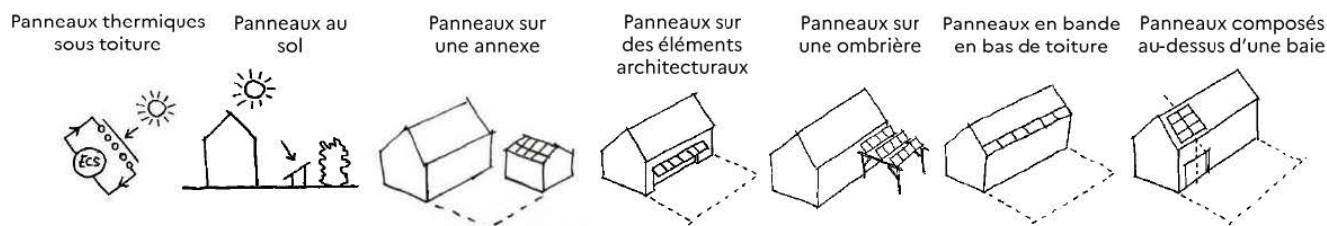
- Préserver la cohérence des abords des monuments historiques.
- Préserver les perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.

Principes généraux d'insertion :

- Moduler l'implantation en fonction des enjeux et opportunités offertes par le bâti et le site.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Privilégier les bâtiments annexes existants ou à créer : une extension adossée à la maison, un préau abritant des voitures, une pergola ombrageant une terrasse et dont les brise-soleils sont des lames en panneaux photovoltaïques, etc.
- Privilégier l'implantation de panneaux au sol pour limiter l'impact visuel.



Les logiques d'implantations dans les secteurs péri-urbains





Des panneaux thermiques sous toiture

La mise en place de panneaux thermiques sous une toiture, neuve ou refaite, permet de récupérer la chaleur de l'ardoise pour la production d'eau chaude sanitaire. Quasiment invisible, cette installation sera toujours autorisée.

Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public, avec si nécessaire, des plantations complémentaires. Ce dispositif est avantageux car déplaçable en cas de déménagement.

Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

On peut remplacer un versant entier de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.

Des panneaux formant un élément architectural

Il est possible de créer un élément architectural comme une marquise au-dessus d'une porte d'entrée, un brise-soleil au-dessus de baies au sud, une pergola pour ombrager une terrasse, un petit abri pour le matériel de jardin ou celui d'une piscine...

Des panneaux sur une bande en bas de toiture

Des panneaux peuvent venir former une bande continue en bas de couverture. Suivant la taille des panneaux, ils seront utilisés en format paysage ou portrait afin que la bande reste relativement étroite. Dans ce cas, la couverture ne doit pas comporter de châssis de toit.

Des panneaux composés au-dessus d'une grande baie

Des panneaux peuvent être composés au-dessus d'une grande baie de séjour ou d'une entrée d'un équipement ou d'un commerce, en reprenant la largeur de cette baie.



Panneaux installés au sol, dans un jardin à Francueil (37). Leur faible hauteur les rend invisibles depuis l'espace public.



Panneaux formant la couverture complète d'une annexe, en Bretagne. La taille de la construction a été adaptée en fonction des dimensions des modules.



Panneaux thermiques formant une grande marquise au-dessus d'une baie et panneaux couvrant un barbecue.



Petits panneaux formant une bande étroite en bas de toiture en ardoise à Rochecorbon (37).



Panneaux marquant l'entrée d'un commerce à Mondoubleau (41).



4 – Secteurs d'activités

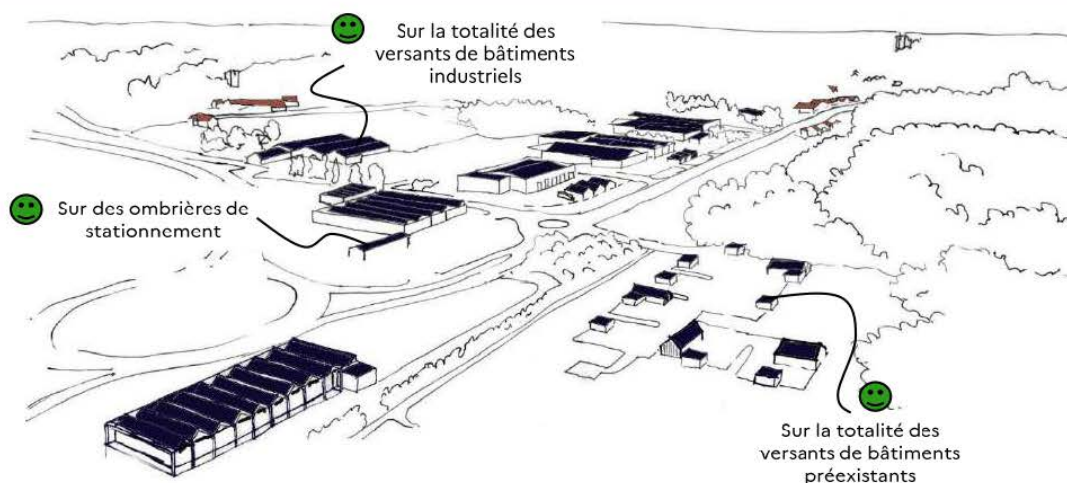
Les secteurs d'activités se caractérisent par un urbanisme très diffus en périphérie urbaine avec des bâtiments de grande échelle, hangars, entrepôts, grandes surfaces, sur de très larges espaces peu structurés et très imperméabilisés. Il en résulte un tissu peu cohérent, porteur d'opportunités importantes pour l'installation de panneaux solaires.

Objectifs :

- Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée.
- Prioriser la massification du photovoltaïque sur les bâtiments disposant de grandes surfaces de toiture et de foncier et/ou pour des porteurs de projets ayant de forts besoins en électricité et présentant des facilités de raccordement, dans le respect des exigences afférentes à ces bâtiments.
- Systématiser les toitures photovoltaïques sur les nouveaux bâtiments.
- Réduire l'impact visuel en entrée de ville ou au sein des sites à grande valeur paysagère ou patrimoniale.

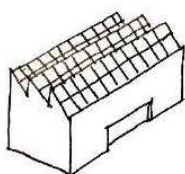
Principes généraux d'insertion :

- Prioriser les grandes surfaces de toiture, si nécessaire avec des panneaux ultra-légers en résine, et les grands pans de façade.
- Profiter de l'installation de panneaux pour requalifier architecturalement le bâtiment, en faisant varier sa ligne de toit ou en enrichissant la composition de sa façade.
- Créer des ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement.
- Maîtriser certains impacts en entrée de ville, dans le grand paysage ou au sein des sites à grande valeur paysagère ou patrimoniale.
- Implanter les trackers exclusivement en secteur industriel.

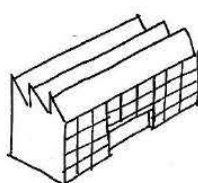


Les logiques d'implantations dans les secteurs d'activités

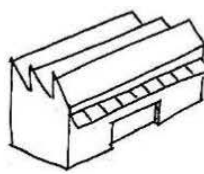
Panneaux sur des éléments ou la totalité de la toiture



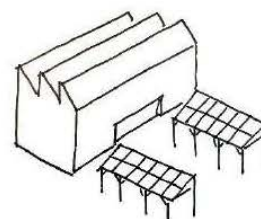
Panneaux sur les façades



Panneaux formant des éléments architecturaux



Panneaux sur des ombrières de stationnement





Des panneaux solaires en toiture

La mise en place de panneaux en toiture peut soit être invisible, soit être rendue visible à dessein, afin de composer des sortes de sheds, ou des toitures qui animent la volumétrie de la construction. Dans le cas où les panneaux sont mis à plat, il convient d'être vigilant sur la qualité du garde-corps de sécurité. Il commence à exister des panneaux plats ultra-légers (3 à 4 kg/m²) en résine qui ne nécessitent pas de renforcement des structures et qui sont applicables sur la plupart des supports.

Des panneaux solaires en façade

Dans certains cas, il est possible de réaliser des installations de panneaux solaires en façades en s'intégrant à la composition générale du bâtiment. Cette solution constitue une alternative intéressante lorsque les toitures ne sont pas adaptées sur le plan structurel.

Des panneaux formant un élément architectural

Il est possible de créer des éléments architecturaux, comme par exemple une marquise ou un auvent pour marquer une entrée, des brise-soleils au-dessus de baies au sud, une pergola pour ombrager la terrasse de clients ou celle du personnel, des abris pour le stockage des poubelles, etc. Ces éléments peuvent être indépendants de la structure d'un bâtiment d'activité existant qui n'a donc pas besoin d'être renforcée dans ce cas.

Des ombrières de parking

En secteurs d'activités, il existe de nombreux parkings qui peuvent être largement équipés d'ombrières photovoltaïques afin d'ombrager les véhicules (camions, voitures, vélos). Dans le cas de surfaces importantes, il peut être intéressant de prévoir la mise en place d'ombrières sur une partie du parking et de revégétaliser le reste afin de limiter les effets d'îlots de chaleur. Il est souhaitable de traiter avec une attention toute particulière les pignons des ombrières, ainsi que leur sous-face, souvent au moins aussi visibles que la couverture de l'ombrière.



À Saint-Ouen (41), installés sur des sheds, les panneaux participent à la composition architecturale du bâtiment en enrichissant la volumétrie. Ils mettent ainsi en valeur le bâtiment de cette entreprise.



Installés en façade de ces bureaux situés à Parçay-Meslay (37), les panneaux créent une matière et un élément de composition architecturale. Ils participent à la communication de ce centre d'énergie renouvelable et valorisent son image.



Les panneaux forment une série de brise-soleils, en pignon de l'édifice. Ils enrichissent l'écriture architecturale de ces bureaux de VTH à Tours (37) et permettent en plus d'améliorer le confort d'été des bureaux.



Une série d'ombrières a été installée sur le parking de cette entreprise située à Châteaudun (28). On peut souligner le traitement soigné des pignons des ombrières.



5 – Espaces paysagers naturels ou ruraux

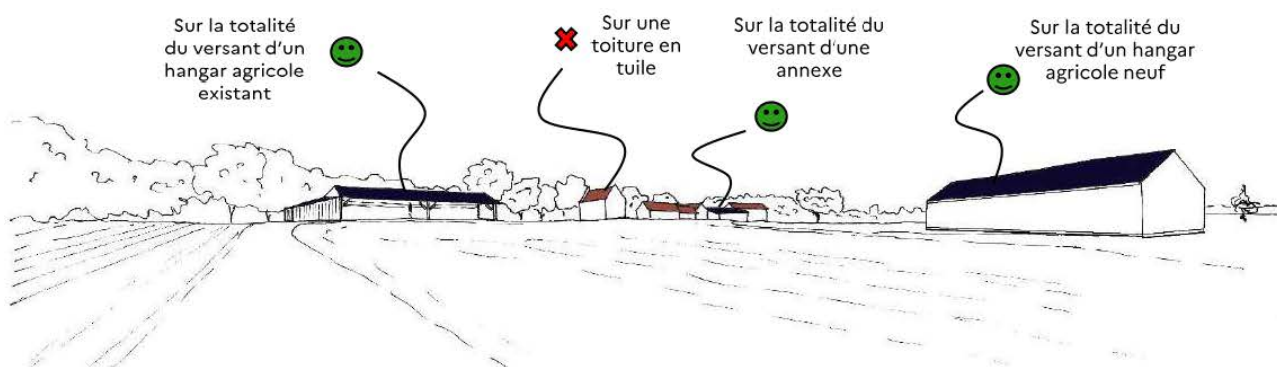
Généralement situés en milieu rural, les secteurs de grands paysages se distinguent par de vastes étendues naturelles ou agricoles, dans lesquels peuvent se trouver des habitations, fermes agricoles, domaines viticoles, hameaux, etc.

Objectifs :

- Préserver la lecture du paysage et l'équilibre entre ses différentes composantes.
- Préserver les perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Préserver les immeubles d'intérêt patrimonial.
- Donner une priorité absolue aux sites dégradés.
- Valoriser les bâtiments à usage agricole plutôt que les structures dédiées à la production d'énergie, incompatibles avec une activité agricole.

Principes généraux d'insertion :

- Identifier les secteurs protégés et recommandations associées.
- Rechercher une intégration harmonieuse avec l'existant, éviter les covisibilités avec les éléments remarquables.
- Éviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs.
- Préserver le bâti vernaculaire de type grange, ferme ancienne, etc.
- Éviter les projets fragmentés conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels.
- Pour les projets au sol ou les trackers : éviter les implantations en site protégé.
- Éviter la construction de nouveaux hangars si le besoin agricole n'est pas confirmé.
- Garantir l'intégration paysagère des nouveaux hangars, en prévoyant une échelle et une volumétrie adaptée, et une orientation fonction des lignes du paysage.



Les logiques d'implantations dans les espaces paysagers naturels ou ruraux

Panneaux au sol

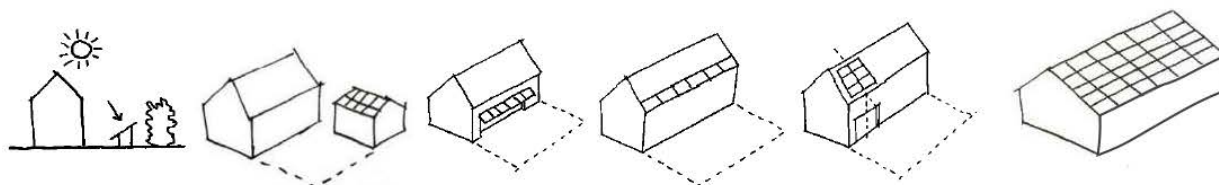
Panneaux sur une annexe

Panneaux formant des éléments architecturaux

Panneaux en bande en bas de toiture

Panneaux composés au-dessus d'une baie

Panneaux sur l'intégralité d'un hangar agricole





Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans un jardin, dans une prairie etc. Si la route est suffisamment loin des panneaux et si ils sont entourés de végétation, ils seront peu perceptibles. Des plantations peuvent être ajoutées pour constituer les filtres nécessaires à une installation discrète.

Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

Il est possible de remplacer un versant de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.

Des panneaux sur la toiture d'un hangar existant

Il est possible de remplacer un versant de la couverture d'un hangar existant par des panneaux solaires. Une teinte uniformément sombre permettra de confondre les panneaux avec des ardoises et d'intégrer le projet avec les zones d'ombre en arrière-plan.

Des panneaux sur la totalité d'un versant d'un hangar créé

Il est possible d'envisager l'implantation de panneaux solaires sur des constructions neuves telles que des hangars agricoles. Pour s'intégrer dans le paysage existant, **le hangar devra avoir une échelle en rapport avec les bâtiments avoisinants, une volumétrie à deux pentes équivalentes ou faiblement dissymétriques et une implantation en correspondance avec les lignes de forces du paysage bâti ou naturel.** De même, le bardage devra être en bois ou en bac dans des teintes se fondant avec les teintes de l'environnement.

En fonction du contexte, il pourra être nécessaire d'ajouter des plantations d'arbres de hautes tiges, bosquets ou grandes haies champêtres afin de réduire l'impact des hangars et améliorer l'intégration paysagère de la nouvelle construction.



Panneaux installés dans une prairie, à la sortie de Blois (41). Leur éloignement par rapport à la route et leur installation dans une végétation luxuriante permettent de limiter leur impact visuel. Ils auraient toutefois été encore plus discrets si les cadres des panneaux avaient été sombres.



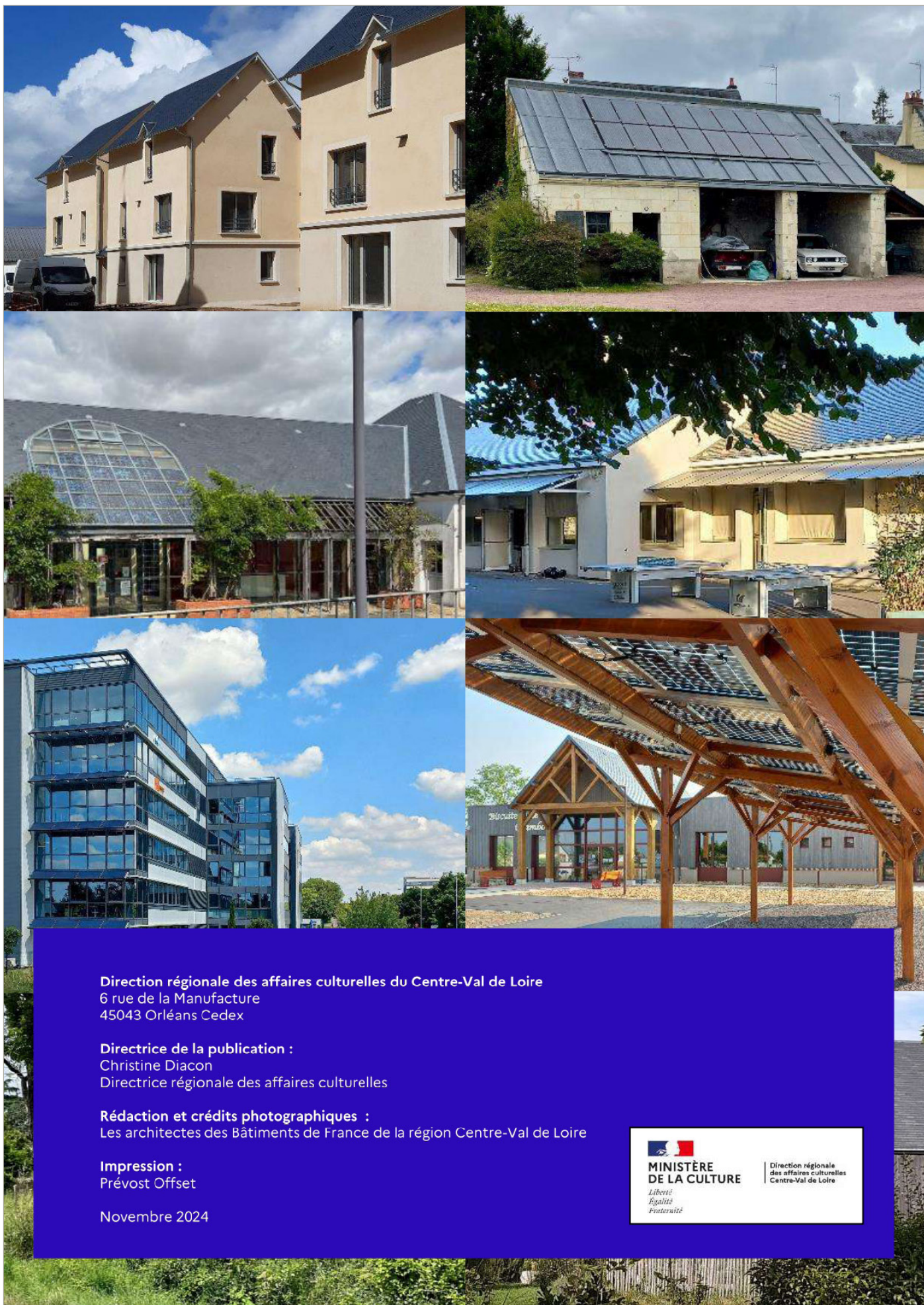
L'annexe d'une maison à Luzillé (37) entièrement couverte de panneaux.



La couverture existante a été entièrement recouverte de panneaux solaires, de rive à rive et du faitage à l'égout afin de minimiser son impact paysager, du fait de sa proximité immédiate avec le château de Coulaïne (MH) à Beaumont-en-Véron (37).



Grâce à une échelle et des teintes adaptées au bocage dans lequel il s'est implanté, ce hangar photovoltaïque agricole s'insère harmonieusement dans ce paysage rural de Montlevicq (36).



Direction régionale des affaires culturelles du Centre-Val de Loire
6 rue de la Manufacture
45043 Orléans Cedex

Directrice de la publication :
Christine Diacon
Directrice régionale des affaires culturelles

Rédaction et crédits photographiques :
Les architectes des Bâtiments de France de la région Centre-Val de Loire

Impression :
Prévost Offset

Novembre 2024


**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
des affaires culturelles
Centre-Val de Loire

41, rue Basse des Remparts
18300 SANCERRE

02 48 54 74 34
www.comcompsv.fr

Cittànova

74 boulevard de la Prairie au Duc
44 200 NANTES

02.40.08.03.80
www.cittanova.fr

