

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain ancien. Le bâti dense est généralement implanté en ordre continu le long des voies.

Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

La zone UA est entièrement desservie par le réseau d'assainissement.

Cette zone possède un caractère urbain remarquable typique des villages solognots (volumes, aspects), qui doit être conservé par des règles architecturales adaptées.

Le présent règlement a donc pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Le permis de démolir est institué sur la zone UA.

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

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés ou rétablis avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.
- Les éléments boisés sont à préserver, mais ne constituent pas un obstacle aux réseaux de transports d'énergie existants et futurs sur le territoire communal.

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

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

ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
1.2	Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone
1.3	Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
1.4	Le stationnement des caravanes
1.5	Les terrains de camping et de caravanage.
1.6	Les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs
1.7	Les carrières.
1.8	Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UA2
1.9	Les dépôts de véhicules
1.10	Les garages collectifs de caravane
1.11	Les parcs d'attraction
1.12	La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage.

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

2.1	Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.2	Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
2.3	Les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, dans les bois classées en éléments de paysage sous réserve de ne pas

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES

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

Voirie

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

Accès

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable

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

4.2. - Assainissement

- *Eaux usées* : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

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

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

4.3. - Desserte en électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Ces raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est imposée.

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

Les dispositions de l'article UA6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1 - Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade).

Autour de la Place de l'église, les constructions, leurs extensions et les éventuelles reconstructions devront être édifiées à l'alignement.

Dans le cas où la situation des constructions existantes sur la ou les parcelles concernées, ne permet pas l'implantation à l'alignement, ou conduit à une incohérence architecturale, une implantation différente des constructions, ou des extensions de constructions existantes pourra être autorisée ou imposée. Dans ce cas la continuité du bâti doit être assurée par une clôture.

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

6.3 - Les constructions annexes indépendantes de la construction principale peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 6 mètres.

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

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

7.1- Les constructions principales édifiées à l'alignement doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Lorsque la construction n'est pas édifiée sur limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale ou supérieure à 1 mètre.

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

7.3 - Les dispositions de l'alinéa 7.1. ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

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

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se juxter.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée .

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - Hauteur maximale

La hauteur maximale ne doit pas excéder 11 mètres. Celle des constructions annexes indépendantes est limitée à un seul niveau.

Le niveau du rez-de-chaussée est fixé à 30 cm maximum.

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

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

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

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

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

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

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

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

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

11.2. - Toitures :

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

11.2.1.-Matériaux et pente des toitures

11.2.1.1 - Constructions principales nouvelles

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées :

- soit en tuiles plates ou d'aspect plat, de couleur brun rouge, à raison de 27 au mètre carré au minimum.
- / soit en ardoises rectangulaires.

Les toitures sont à deux pans, avec une pente compatible avec le matériau employé, et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.

11.2.1.2 - Constructions annexes

- Annexes accolées à la construction principale

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans.

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

- Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 25 m² de surface hors œuvre brute, et implantées à plus de 10 mètres en retrait de l'alignement, doivent être réalisées en tuiles plates, ou en ardoises. Elles doivent comporter un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, implantées à moins de 10 mètres en retrait de l'alignement, doivent être réalisées selon les règles définies pour les annexes accolées à la construction principale.

- Les constructions annexes de moins de 10 m², (abris de jardin...) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent.

11.2.2 - Sont interdits :

- les débords de toit en pignon, les coyaux,
- les couvertures en tôle ou plaques ondulées.

11.2.3 - Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions de l'alinéa 11.2.

11.2.4.- Ouvertures en toiture

- Les lucarnes doivent être plus hautes que larges.
- Les lucarnes doivent être au moins à 2 versants, leur largeur interne ne doit pas dépasser 0,90 m. Elles doivent être réalisées à l'aplomb des murs.
- Les lucarnes rampantes et les « chiens assis » sont interdits.
- Les chassis de 80 x 100 cm au plus, doivent être encastrés en toiture, et en nombre limité sur rue.
- D'une manière générale on recherchera à aligner verticalement les ouvertures en toiture avec celles des façades.

11.2.5 – Panneaux solaires

Les panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction.

11.2.6 – Cheminées

Les souches de cheminée doivent être réalisées soit en briques, soit avec une partie maçonnerie et un couronnement en briques.

11.2.7 – Antennes paraboliques

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

11.3. - Façades :

11.3.1- Aspect extérieur des bâtiments

Les murs des constructions doivent être :

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

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

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

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

Les sous-bassements de moins de 80 cm de hauteur, et peuvent être en brique, pierre ou enduits.

• constructions existantes

- Les briques des façades ne peuvent être recouvertes d'un enduit, ni peintes.
- Les façades des bâtiments anciens à colombage ou parements de brique ou de pierres doivent être préservées, en particulier les pans de bois doivent rester apparents.
Si lors de travaux de façade des pans de bois sont découverts et que leur état permet une réhabilitation, les travaux devront laisser ces pans de bois apparents.

• constructions nouvelles

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

11.3.2.- Ouvertures, huisseries et volets roulants

Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf pour les vitrines commerciales et les portes de garage. Les volets roulants sont admis si leur caisson est invisible de l'extérieur ou de la voie publique.

11.4 - Vérandas, extensions vitrées et serres

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

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

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

11.5 - Les piscines couvertes indépendantes de la construction principale, peuvent être vitrées en façade et toiture. Dans ce cas elles ne sont pas soumises aux dispositions concernant les toitures et les façades.

11.6 - Clôtures

L'extension, l'aménagement des clôtures existantes non-conformes, peuvent être réalisés à partir des formes et matériaux d'origine.

11.6.1- Clôtures sur rue :

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m, hors pilastres et portails

Elles doivent être constituées :

- par un muret de 0,50 m à 1 m de hauteur, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lattes.
le muret est réalisé :
 - en brique,
 - ou partie maçonnerie enduite surmontée d'un faîtage en brique,

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

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

11.6.2- Clôtures sur limites séparatives

Elles doivent être constituées :

- soit par un muret de 30 cm de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, à l'exclusion des ajourés de béton, les plaques béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol sont admises
- soit par un grillage fixé sur potelets métalliques,
- soit par un mur plein maçonnerie et enduit de la même façon que la construction principale.

Leur hauteur totale est limitée à 1,80 m maximum

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.