

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain regroupé. Elle reçoit, en plus de l'habitat, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements collectifs.

La zone UA est située dans le périmètre de protection des monuments historiques.

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

- éléments 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
- éléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

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 à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts, de décharge et agricoles et les extensions des constructions existantes précitées.
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanage
- 1.3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisir
- 1.4. Les parcs d'attraction
- 1.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.6. Les garages collectifs de caravane et de camping-car
- 1.7. Les carrières
- 1.8. La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage
- 1.9. Les constructions comportant une cave et/ou un sous-sol

Article UA 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières

- 2.1. Toutes les nouvelles constructions et installations non citées à l'article UA1 à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 2.2. Les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
- 2.3. Le stationnement des caravanes et des camping-cars sous réserve qu'ils soient entreposés dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

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

Voirie

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

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation des 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 réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

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

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

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

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

Article UA 5 - Superficie minimum des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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 soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 - En cas de reconstruction, ou d'aménagement des constructions existantes, les implantations d'origine sont conservées.

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

6.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1 une implantation différente peut être autorisée pour :

- l'extension, l'aménagement et le changement de destination des constructions dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.
- les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives, ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée :

- 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.
- pour les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble.

10.2 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur (édifice culturel, gymnase, écoles, ateliers techniques...) et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

10.3 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1, une hauteur différente pourra être autorisée lors de l'extension de constructions non-conformes aux dispositions de l'alinéa 10.1.

Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1 - L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme : le permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction, par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 - Les volumes devront rester simples, respectant la typologie des constructions de Sologne : constructions à au moins deux pans de toiture, avec pentes comprises entre 40 et 45°. Une pente plus faible pourra être possible pour les vérandas, appentis...

1.4 - Réhabilitation

Les réhabilitations, restaurations et modifications du bâti existant devront être réalisées dans le respect de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles du bâti :

11.4.1 - Toitures

Le matériau de couverture originel (tel que la petite tuile plate de pays) devra être conservé. Sa restitution pourra être demandée.

La tuile devra être plate de terre cuite, 65u/m² minimum. Les finitions devront être traditionnelles : faitage scellé au mortier de chaux à crêtes et embarrures, rives tranchées et scellées.

Les ouvrages originellement couverts en tuile mécanique type « Camille Berthier » seront conservés ou restaurés à l'identique, avec tous les accessoires correspondants (faitage, rives, épis, lambrequin...).

L'ardoise devra être naturelle, de format 32x22 cm, posée au clou ou au crochet teinté. Les noues et arêtières devront être fermés (pas de zinguerie apparente).

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes traditionnelles devront être conservées, ou restituées.

Les lucarnes à créer devront s'inspirer de modèles traditionnels solognots. Elles devront être placées à l'aplomb de la façade. Elles pourront être charpentées (en bois), ou maçonnées (en pierre et/ou brique) selon l'emplacement et le caractère du bâtiment.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être en nombre limité à 1 par section de 5m, d'être posés en encastrés, et d'être d'une superficie maximale de 1,2 m².

Les cheminées traditionnelles en brique sont à conserver.

Les cheminées à construire doivent être de section rectangulaire, réalisées en brique massives.

11.4.2 - Façades

La mise à nu et le rejointement de matériaux non destinés à apparaître (tels que moellons, parpaings, ou linteaux bois en retrait) est proscrite. Seuls les murs de clôture, les pignons aveugles ou les annexes rustiques peuvent être enduits à léger pierres à vues.

L'emploi de matériaux de pacage et d'imitation, tels que fausses pierres, faux pans de bois... est proscrit.

A l'inverse, les modénatures telles qu'encadrements de baies, chaînes d'angles, corniches, bandeaux filants..., en pierre, en briques, en plâtre doivent rester apparents.

Les enduits devront être traditionnels, réalisés à la chaux blanche naturelle et sables locaux colorés. Ils devront avoir une teinte beige-sable, venant à fleur des pierres ou briques d'encadrement, et devront être de finition talochée.

Les annexes et les extensions légères peuvent être revêtues de bardage bois, à laisser griser au naturel, ou à peindre selon les couleurs traditionnelles (pas de vernis, ni lasure teintée, non traditionnelle).

11.4.3 - Menuiseries

Les percements doivent être plus hauts que larges (proportion de rapport 1 x 1,45 environ), et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent être en bois. Le métal pourra être mis en œuvre s'il s'agit d'un matériau originel de la construction.

Les menuiseries doivent être peintes dans des teintes traditionnelles telles que gris clairs, gris colorés, blanc cassé de beige. Les portes seront de teinte foncé, à l'exclusion du ton bois (pas de lasure).

La ferronnerie sera traitée simplement en barreaudage vertical de préférence.

Les volets doivent être en bois, sans écharpe en Z.

Les fenêtres doivent être d'un modèle à 4 ou 6 carreaux, suivant leur taille, avec petits bois horizontaux extérieurs au vitrage.

11.4.4 - Clôtures

Elles seront aussi simples et sobres que possible.

L'emploi de matériaux de placage et d'imitation, tels fausses pierres, faux pans de bois... est proscrit.

Elles devront être constituées d'un grillage souple doublé ou non d'une haie vive, composée d'essences locales variées.

Les portails et portillons devront être traités avec simplicité, à l'image des portails de Sologne, constitués de lames verticales de bois ajourées, fixées sur poteaux bois ou piliers en briques.

11.4.5 - Dans le respect de l'application de l'article R111.21, des règles particulières pourront être admises lorsqu'il s'agit de réhabilitation de bâti présentant des formes architecturales atypiques.

1.5 - Construction neuve

Les constructions neuves devront s'intégrer harmonieusement au bâti environnant. Des règles particulières pourraient cependant être admises au titre de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme pour des constructions présentant des formes architecturales atypiques.

11.5.1 - Toitures

La tuile devra être à pureau plat ou à côtes, de petit moule et de terre cuite. Les finitions devront être traditionnelles : faitage scellé au mortier de chaux à crêtes et embarrures, rives tranchées et scellées.

L'ardoise devra être de format 32x22 cm, posée au crochet teinté. Les noues et arêtiers devront être fermés (pas de zinguerie apparente).

Les toitures plates sont autorisées sur les extensions des constructions existantes à condition que leur couverture ne soit pas visible depuis le domaine public. Elles pourront utiliser un matériau de couverture différents de la tuile et l'ardoise ; ce matériau devra être adapté à ce type de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes à créer devront s'inspirer de modèles traditionnels solognots. Elles devront être placées à l'aplomb de la façade. Elles pourront être charpentées (en bois), ou maçonnées (en pierre et/ou brique).

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être en nombre limité à 1 par section de 5m, d'être posés en encastrés, et d'être d'une superficie maximale de 1,2 m².

Les cheminées doivent être de section rectangulaire, réalisées en briques massives, sans dallette.

11.5.2 - Façades

Le traitement des façades devra se rapprocher des techniques traditionnelles. Elles pourront être enduites ou recevoir un bardage.

Les matériaux d'imitation en fausse pierre et faux bois sont proscrits.

Les enduits devront avoir une teinte beige-sable, de finition grattée fin ou talochée.

Les modénatures seront traditionnelles.

11.5.3 - Menuiseries

Les percements doivent être plus hauts que larges (proportion de rapport de 1 x 1,45 environ) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Les menuiseries (portes et fenêtres) doivent être en bois ou en métal.

Les volets seront uniquement en bois. Les volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les menuiseries doivent être peintes dans des teintes traditionnelles telles que gris clairs, gris colorés, blanc cassé de beige. Les portes seront de teinte foncé, à l'exclusion du ton bois (pas de lasure).

La ferronnerie sera traitée simplement en barreaudage vertical de préférence.

Les fenêtres visibles depuis le domaine public doivent être d'un modèle à 4 ou 6 carreaux, suivant leur taille, avec petits bois horizontaux, extérieurs au vitrage.

En cas d'une architecture novatrice et étudiée, et en fonction de l'impact et de l'intégration, on pourra déroger aux proportions et occultations ci-dessus.

11.5.4 - Clôtures

Elles seront aussi simples et sobres que possibles.

Sur rue, elles devront être constituées :

- soit d'un grillage souple doublé ou non d'une haie vive, composée d'essences locales variées.
- soit d'un muret bahut de 50 cm maximum surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage simple torsion.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60m.

Les portails et portillons devront être traités avec simplicité, à l'image des portails de Sologne, constitués de lames verticales de bois ajourées ou métalliques, fixés sur poteaux bois ou piliers en briques.

En limite séparative, elles devront être constituées d'un grillage souple doublé ou non d'une haie vive, composée d'essences locales variées.

11.6 - Devantures

S'agissant de percements hors norme en rez-de-chaussée, ils seront traités soit sur le mode de la devanture en applique menuisée, peinte, soit selon la dimension de l'ouverture et le style de la façade, par une devanture en feuillure, adaptée à la typologie du bâtiment.

11.7 - Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,10m et 0,60m au-dessus du niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Cette hauteur de 0,60m peut cependant être augmentée dans les secteurs humides, sans que le niveau du rez-de-chaussée dépasse de plus de 0,20m le niveau de la chaussée au droit du terrain.

Article UA 12 - Stationnement

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

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

De plus, il est exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement par logement, garage compris, pour les nouvelles constructions.

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 de l'Etat.

Article UA 13 - Espaces libres - plantations

Il est interdit de planter des arbres de haute tige à moins de 10 mètres des constructions.

Les essences grandes consommatrices d'eau sont interdites.

Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères ; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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