

# ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone correspond aux secteurs les plus anciens de l'agglomération à caractères patrimoniaux. Elle comprend les anciens bourgs de la Ferté au Nord et de Saint-Aubin au Sud. Elle correspond aux secteurs I de la ZPPAUP, dont les dispositions viennent compléter le présent règlement.*

*Elle se caractérise par :*

- *un bâti caractéristique de Sologne,*
- *des constructions denses, généralement implantées à l'alignement (façades principales, pignons ou clôture maçonnes) constituant des fronts de rue quasi-continus,*
- *un bâti de hauteurs et de volumétries plus importantes, compactes sur les espaces publics.*

*La zone UA doit préserver ses fonctions de centre ville et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles repérées et protégées par la ZPPAUP.*

*Elle est destinée à l'habitat, aux activités, services et équipements compatibles avec celle-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.*

## ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

### En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- les implantations nouvelles, extensions et aménagements de bâtiments à vocation industrielle ;
- les installations classées en dehors des conditions de l'article UA 2 ;
- les entrepôts
- de bâtiments d'exploitation forestière, agricole ou d'élevage.

### En matière d'équipements collectifs, publics ou privés :

- les constructions et installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

### En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et les extractions de matériaux ;
- Les campings, les caravanings et les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol en dehors de ceux liés à des aménagements paysagers et / ou liés aux aménagements, travaux et constructions autorisés.

### En matière de protection du patrimoine bâti :

Les démolitions complètes portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.3) sont interdites, sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

## ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### **RAPPELS :**

- Les démolitions (y compris les fours et pigeonniers) sont soumises à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions et aménagements sont soumis aux dispositions de la ZPPAUP.

### **Conditions particulières :**

- Les aménagements du bâti existant à vocation d'habitation ou d'aménagement de garage individuel ne pourront pas se faire dans les parties en sous-sol ;
- La création ou l'extension d'installations classées pour l'Environnement sera autorisé sous réserve que ces installations et les travaux qui y sont liés soient compatibles avec l'habitat présent dans la zone ;
- Les constructions à vocation commerciale ou de services à condition de ne pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.
- Les travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement des éléments architecturaux ou de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.7 du CU. (cf plan n°5.3) seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

## ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Entre autres les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne comporter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée.

## **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

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

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
- En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain d'assiette du projet, devront être également séparatifs.
- Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

#### Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
  - En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
  - Sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux. Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

### **3. Réseaux divers**

#### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Tous les raccordements de gaz seront réalisés dans la même technique que le réseau existant. Pour les branchements, ils seront réalisés en souterrain conformément aux règles de construction des réseaux et branchements.

#### Télécommunication et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur.

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite du domaine public.

#### **ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- L'implantation à l'alignement est obligatoire sur la totalité de la façade du terrain ou sur une partie importante de celle-ci ; dans ce dernier cas la continuité sera assurée par un mur de clôture.

- Une implantation différente peut être autorisée pour :
- les extensions des bâtiments existants non implantés conformément à l'alinéa ci-dessus,
  - les équipements publics
  - en vue d'assurer une continuité avec les constructions voisines.

##### EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les annexes et les abris de jardin ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

#### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions autorisées pourront s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Dans le cas d'extensions, de surélévations ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas la règle ci-dessus, les travaux pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci par rapport à la limite, à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence d'ordonnement de la zone.

##### EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les annexes et les abris de jardin de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

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

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

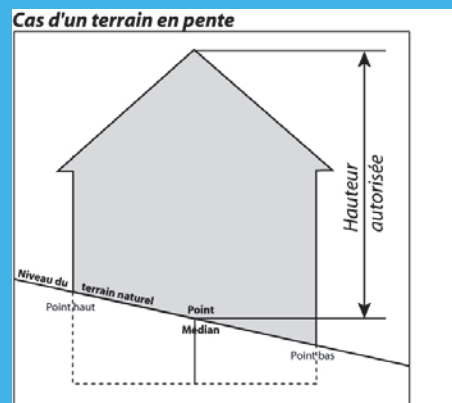
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au faîtiage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

### Hauteur maximale :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 m (hauteur qui correspond généralement à R+1+combles).

### EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les établissements publics et communaux ;



## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme. Le permis de construire 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 de lieux avoisinants.

**Par ailleurs, les zones UA sont incluses dans le périmètre de la ZPPAUP, secteurs 1. Les constructions et installations ou travaux devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.**

### **Enduits extérieurs :**

- Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il pourra être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades en briques de Sologne.
- Les enduits seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue allant du beige ocré ou rosé pour les plus clairs à des ocres ou même des bruns clairs ; les teintes utilisées seront plus dans la gamme des bruns que les jaunes, une harmonie avec la teinte de la brique de Sologne sera recherchée.
- Les tonalités trop claires et a fortiori le blanc pur sont interdites.
- L'emploi de la brique est souhaité dans ses usages traditionnels.

Pour les constructions existantes : les briques de façade ne peuvent, sauf impératif incontournable, être recouvertes d'un enduit, ni peintes.

Pour les constructions principales nouvelles : il est souhaité que la brique soit présente sur toute façade ou pignon donnant sur la voie publique (encadrement d'ouverture, linteau, appui de fenêtre, soubassement de toiture...).

### **Toitures :**

Les toitures des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes proches, constituant un même ensemble visuel, doivent avoir :

- au moins deux pans ;
- une pente d'au moins 35°
- une couverture :
  - . soit en tuiles de terre cuite, plates ou à emboîtement, de tonalité générale brun rouge
  - . soit en ardoise.
- En conséquence les couvertures, par exemple en tôle et en plaque ondulée de fibro-ciment ou tout autre matériau que ceux définis ci-dessus sont interdites.
- Les baies des lucarnes seront à dominante verticale (hauteur nettement plus importante que la largeur).
- Les souches de cheminée seront en briques, en placage d'aspect brique, ou enduites avec un couronnement d'aspect brique.
- Ces prescriptions relatives aux toitures peuvent toutefois ne pas être appliquées pour des projets non traditionnels d'architecture de qualité s'intégrant de façon satisfaisante dans le site bâti.

Sont interdits : les toitures à 4 pans, sauf si la longueur est supérieure aux 3/5<sup>ème</sup> de la longueur de la façade.

#### Constructions annexes isolées et les abris de jardin autorisés :

- Les prescriptions concernant les toitures définies ci-dessus ne s'appliquent pas à ces constructions.
- Celles-ci devront, si elles ne sont pas traitées en dur avec des matériaux du même type que ceux de la construction principale, s'intégrer dans leur environnement, qui est souvent végétal.
- Pour cela des matériaux de type bois traité et teinté dans un ton sombre seront privilégiés.
- L'emploi de tôle galvanisée, bac acier ou de plaque fibro-ciment, par exemple, est interdit pour ce type de construction.

#### Vérandas :

- Les prescriptions concernant les toitures définies ci-dessus ne s'appliquent pas non plus à ces constructions.
- Pour celles-ci une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci dans le but d'éviter tout effet de juxtaposition.

#### **Clôtures :**

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les clôtures composées de palissades pleines ou plaques bétons sont interdites.
  - Sur les voies et le domaine public :  
Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées par un muret en briques, ou maçonné et enduit surmonté d'un faitage en briques, d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lames aspect bois ajourées. L'ensemble ne dépassera pas 1,60m.  
Ils pourront être doublés d'une haie d'essences locales. Les éléments occultants posés derrière les grilles et grillages sont interdits.  
- La hauteur des portails ne peut dépasser celle des pilastres.
  - En limite séparative  
Les clôtures n'excéderont pas 1,80 m. Les plaques de tôle ondulée, les clôtures métalliques pleines et plaques béton et préfabriquées sont interdites. Les murs et murets devront être enduits ou traités sur les deux faces.
  - En limite des emprises ferroviaires  
Les clôtures pourront être de type défensif et pourront atteindre une hauteur maximale de 2m.

#### EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les annexes et les abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> ;*
- *Les annexes et les abris de jardin situés à plus de 20 m de l'alignement de la voirie ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

## **ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

#### Pour les constructions nouvelles ou transformation de bâtiment existant à vocation d'habitation :

- 1 place/logement si sa SHON n'excède pas 50m<sup>2</sup>
- 2 places/logements au-delà.

#### Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Il ne pourra être exigé plus d'1 place de stationnement par logement.

#### Dans tous les autres cas :

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

#### EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Dans le cas d'une extension de bâtiments à usage d'habitation, si la SHON créée est inférieure à 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.*
- *Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont l'accès automobile est inexistant ou très contraint.*

**ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

**Par ailleurs, les zones UA sont incluses dans le périmètre de la ZPPAUP, secteurs 1. Les constructions et installations ou travaux devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.**

**ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.