

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Cette zone correspond au bourg ancien de la commune. Elle regroupe tout le tissu urbain en ordre continu (implantation des constructions à l'alignement et en limites séparatives).

Cette zone comprend, en plus de l'habitat, des commerces et des services liés aux équipements publics et privés (mairie, église, bureau de poste...). C'est le centre de vie et d'animation du village. Cette zone possède un caractère urbain remarquable typique des villages solognots (volume, aspect) qui doit être conservé par des règles architecturales adaptées.

Dans cette zone, les démolitions sont soumises à permis en application du 7 de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les nouvelles constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 1.2. Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la zone.
- 1.3. Les constructions à vocation industrielle.
- 1.4. Les parcs d'attraction d'installation permanente.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales, à la construction de piscines...
- 1.6. Les terrains de caravanes et de camping.
- 1.7. Le stationnement des caravanes, mobil-home et camping-car isolés.
- 1.8. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.9. Les habitations légères de loisirs.
- 1.10. Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.
- 1.11. Les dépôts de véhicules, de matériaux, déchets... et autres dépôts.

1.12. Tous travaux, démolitions, ayant pour effet la destruction d'un élément de paysage identifié à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme.

1.13. A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable, les puits, les forages absorbants (eaux domestiques, agricoles ou industrielles) et les forages agricoles ou autres ne comportant pas une cimentation jusqu'au calcaire de Beauce.

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

Sont admises les extensions et modifications des installations classées existantes à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées...), la santé, la sécurité et la salubrité publique et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

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

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

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

b) Eaux pluviales : en cas d'existence d'un réseau collectif recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, si les capacités de ce réseau le permettent.
Lorsque la nature des sols le permet, les eaux pluviales doivent être récupérées et infiltrées in situ.

4.3. *Electricité*

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

4.4. *Télécommunications*

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

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1. De part et d'autre de la Venelle de la Poste, les constructions doivent être implantées à 1m en retrait de la limite de la venelle.

6.2. Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou créées.

6.3. Une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être autorisée :

- lorsque le projet de construction comporte une aile en retour joignant l'alignement ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ou de valeur qui serait en retrait ;
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies ; dans ce cas, les constructions principales peuvent n'être édifiées qu'à l'alignement de l'une seule de ces voies ;
- lorsque l'alignement est déjà bâti ;
- lorsque le bâti existant est non conforme à la règle 6.2.
- pour les constructions de faible emprise destinées à un service public.

6.3. L'implantation de toute construction doit respecter le contexte urbain environnant et notamment celui des terrains contigus ou proches.

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

7.1. *Sur une profondeur de 15m à partir de l'alignement*

- 7.1.1. Les constructions principales doivent être implantées de limite à limite séparative si la largeur de façade sur voie du terrain est inférieure à 12m.

7.1.2. Si la largeur de façade sur voie du terrain est supérieure à 12m, les constructions doivent être implantées de façon à réaliser l'ordre continu soit par les constructions elles-mêmes, soit par des bâtiments annexes, soit par des murs hauts de 1.50 m.

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

7.2. *Au-delà de 15 m à partir de l'alignement*

7.2.1. La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point la plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.

7.2.2. Toutefois, des constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3.50 m,
- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

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

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9m, à l'exception des édifices culturels.

10.3. Les constructions doivent respecter les hauteurs voisines existantes de manière à conserver une unité d'aspect architectural à la zone.

10.4 Pour les nouvelles constructions, le nombre de niveaux habitables ne devra pas excéder 2, c'est-à-dire un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

11.2. *Dispositions particulières*

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

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.30 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci. Toutefois, cette surélévation peut être dépassée en cas de raccordement à un bâtiment existant non conforme à cette règle.

Les murs

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

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

La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente, sauf si l'état de ces matériaux est défectueux.

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

Les toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45° sans débordement latéral excessif, à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

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

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

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

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

Les lucarnes

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

Les annexes

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

11.2.2. Les constructions diverses

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

Les façades commerciales doivent respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.

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

11.2.3. Les antennes paraboliques

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

11.2.4. Clôtures

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

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

- soit d'un mur plein utilisant des matériaux similaires à ceux de la construction existante sur le terrain,
- soit d'un bahut de 30 à 60 cm de haut, surmonté ou non d'une partie largement ajourée en PVC, en métal ou en bois (grille, grillage, lisse-bois ou béton) doublé ou non d'une haie taillée.

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

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

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des espaces publics à l'exception des aires réservées à cet effet et dans les conditions suivantes :

12.1. Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher hors œuvre nette bureaux : 60% de la surface totale de plancher hors œuvre nette doivent être dédiés au stationnement de véhicules.

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

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

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

13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2. Un relevé détaillé de tous les arbres existants devra être joint à toute demande d'occupation du sol.

13.3. Les surfaces libres de construction, notamment les délaissés des aires de stationnement devront être plantées dans la mesure du possible.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.