

# 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, des activités artisanales, des commerces, des services et équipements collectifs. qui en sont le complément normal.

Un secteur UAa s'apparente aux faubourgs, où le tissu urbain est plus diffus.

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. Les éléments les plus remarquables sont classés comme éléments de paysage à conserver.

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 excepté le secteur UAa.

## 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 caravanes
1.11	les parcs d'attraction
1.12	En dehors du secteur UAa, les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur de la zone

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES 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 caravanes sous réserve d'être entreposées dans les bâtiments et remises édifiées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA3 – ACCES 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**

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.

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 ou 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**

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

### **ARTICLE UA 5 – SURFACE MINIMUM DES TERRAINS**

Aucune surface minimum 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).

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.

Les constructions annexes doivent être implantées à l'alignement existant ou futur, ou en respectant un retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

**6.2** – En secteur UAa, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade), ou en retrait avec un maximum de cinq mètres.

Les constructions annexes doivent être implantées à l'alignement existant ou futur ou en respectant un retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

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

**6.4** - 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 des alinéas 6.1 et 6.2.

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

**7.1**- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Lorsque la construction est implantée sur une seule limite séparative, la distance, par rapport à l'autre limite comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale ou supérieure à 1 mètre.

Les pointes de pignon (partie triangulaire du mur pignon) ainsi que les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée, déventilation, éléments techniques,...) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent alinéa.

**7.2** – En secteur UAa, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives, ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

**7.3** - Une implantation particulière 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 des alinéas 7.1 et 7.2.

**7.4** - Les dispositions des alinéas 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Toute nouvelle construction doit être distante d'au moins 3 mètres des autres bâtiments de la même propriété.

## **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 10 mètres. En secteur UAa, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

**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.

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

### **11.2. - Toitures :**

#### **11.2.1.-Matériaux et pente des toitures**

##### 11.2.1.1 – Constructions principales

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées :

- soit en tuiles de terre cuite, de couleur brun rouge, à raison de 22 unités au mètre carré au minimum.
- soit en ardoises naturelles rectangulaires.

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

Les constructions d'au moins deux niveaux peuvent comporter quatre pans sous les réserves suivantes :

- chaque pan de la toiture doit présenter approximativement la même pente,
- la longueur du faitage doit être égal à au moins la moitié de la longueur de la construction.

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. En cas d'appenti accolé à la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adapté à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 15°.

##### *Annexes indépendantes*

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute, et implantées à plus de 12 mètres en retrait de l'alignement, doivent être réalisées en tuiles de terre cuite, en ardoise naturelle, ou des matériaux d'aspect similaire. Elles doivent comporter un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 15°.

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, implantées à moins de 12 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 m<sup>2</sup>, ( abris de jardin...) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent.

#### **11.2.2.- Ouvertures en toiture**

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges.

Les lucarnes doivent être à 2 versants, leur largeur extérieure ne doit pas dépasser 1,20 m.

Les lucarnes rampantes et les « chiens assis » sont interdits.

Les châssis de toit sont interdits sur les versants de toiture donnant sur la voie publique. Ils doivent être rectangulaires et mesurer moins de 80 X 100 cm.

D'une manière générale on recherchera à aligner verticalement les ouvertures en toiture avec celles des façades.

#### **11.2.3 – Panneaux solaires**

Ils ne doivent pas nuire à l'architecture et au paysage urbain de la zone.

#### **11.2.4 – Cheminées**

Les souches de cheminée doivent être réalisées en brique.

#### **11.2.5 - Sont interdits :**

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

**11.2.6** Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés 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.

### **1.3. - Façades :**

#### **11.3.1. Aspect extérieur des bâtiments**

Les rondins en bois ou ayant l'aspect du bois sont interdits pour tout ou partie des façades et des pignons des constructions principales.

Les constructions doivent utiliser les matériaux traditionnels, que sont la brique, la pierre calcaire, les enduits, les colombages.

Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, dominée par les teintes de briques allant du brun à l'orangé,

Les enduits à grains fins, sont dans les gammes des grège, ocre clair, sable de Loire.

Les sous-bassements sont admis dans la limite de 0.60 m de hauteur, et peuvent être en brique ou enduits à la chaux.

- 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 colombages, doivent rester 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 caissons des volets roulants doivent être invisibles de l'extérieur.

#### **11.4 - Vérandas et extensions vitrées**

Elles sont autorisées uniquement à l'arrière du bâtiment principal. Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec la construction principale qu'elles prolongent sera assuré afin d'éviter tout effet de juxtaposition. Elles ne sont pas soumises aux dispositions concernant les toitures et les façades.

**11.5 - Les piscines couvertes** indépendantes de la construction principale, peuvent être vitrées en murs 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 1,60 m.

Elles doivent être constituées :

- soit par un muret de 0,50 m à 1 m de hauteur, surmonté d'une grille  
le muret est réalisé :
  - soit en brique,
  - soit avec une partie maçonnerie enduite surmontée d'un faîtage en brique,
- soit par un mur plein :
  - en brique,
  - ou maçonnerie et enduit, avec un faîtage en brique.
- au surplus, en secteur UAa, les clôtures en lattes sont autorisées.

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

Les pilastres sont entièrement en briques ou maçonneries en pierres et briques. Elles ne devront pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur de la clôture.

La hauteur des portails ne peut pas dépasser celle des pilastres.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments publics.

#### **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,
- 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**

Il n'est pas fixé de règle.

### **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.