

# ZONE UC

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC :

La zone UC est une zone urbaine à caractère d'habitat résidentiel mixte ancien et récent. Elle correspond au développement ancien dans un tissu distendu où les dents creuses et une densification s'est faite par l'urbanisation récente qui y reste minoritaire. Il s'agit d'un secteur où la mixité pourra se poursuivre en respectant les caractéristiques des dominantes du paysage végétal. Cette zone se situe sur une partie de Boutigny sur Opton, une partie de Bouchemont, sur le hameau de Cloches et de Rosay, elle est équipée du réseau d'assainissement collectif.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663, 19 juillet relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.5 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.6 - Les exploitations agricoles.
- 1.7 - Les bâtiments industriels.
- 1.8 - Les éoliennes.

#### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Constructions autorisées sous conditions:

- 2.1- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public et nécessaires à l'implantation des différents réseaux (les transformateurs seront implantés à plus de quinze mètres des habitations existantes) qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article UC11.1 au 1er alinéa.
- 2.2 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées à 15 m des transformateurs existants
- 2.3- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.
- 2.4 – Les bâtiments à usage artisanal dans la mesure où ils viennent en extension d'une activité artisanale existante.
- 2.5 – Les bâtiments à usage agricole dans la mesure où ils viennent en extension d'une exploitation agricole existante ou d'un bâtiment agricole existant..

- 2.6 – Les autres activités en relation avec la diversification agricole, pour les exploitations agricole existante.
- 2.7 – Les réhabilitations d'anciens corps de ferme et de bâtiments agricoles à usage d'habitation dans la mesure où sont conservés les volumes initiaux.

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

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les dessertes aux parcelles seront pour les constructions nouvelles en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum. En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Dans le cas où la construction existante est située à - de 5 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules.

- 3.1 - Accès :  
Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 3.2 - Voirie :  
Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.  
La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès ne pourra être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert deux lots

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

- 4.1 - Eau :  
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 4.2 - Assainissement :
- 4.2.1 - Eaux usées :  
Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 - Eaux pluviales :  
Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.  
Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.  
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.  
Les cuves de collecte et de récupération d'eaux pluviales doivent être enterrées ou dissimulées.
- 4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :  
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions particulières.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit en recul. Dans le cas où elles sont implantées en recul, le recul de l'emprise publique la plus proche au point de la construction le plus proche sera compris dans une bande de 6m minimum et 20 mètres maximum.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles avec un recul minimum de 10m.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite soit en recul.

Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être supérieure ou égale à 6 mètres.

Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles, derrière les constructions, avec un recul minimum de 1m.

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

Pas de prescriptions particulières.

**ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation et d'autres activités ou des extensions ne peut excéder 20% de la surface du terrain objet de la demande.

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles hors tout ne peut excéder 8,50 mètres par rapport au terrain naturel et la hauteur à l'égout de la toiture sera comprise entre 2,50 mètres et 3,50 mètres.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

**11.1 - Aspect extérieur :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement. Le plan de maison carré est interdit, la proportion du plan rectangle sera au minimum longueur égale une fois et demi la largeur.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Pour toutes déclarations d'occupation du sol, les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage

11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Sont interdites Les constructions et les architectures pastiches, non régionales (chalet savoyard, mäs de Provence, maison bretonne...) Les matériaux de revêtement à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes sont :

- 1 - Les enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée ou d'aspect identique, les matériaux minéraux et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.

- Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
  - 2 - Les essentages ou vêtements de briques rouges, d'ardoises, de bois lasurés ou peints, de végétaux, les colombages.
  - 3 - Dans le cas de mur entièrement enduits, le pied des murs et les encadrements des baies seront traités soit dans une teinte plus soutenue que celle de l'enduit du reste de la façade soit dans la même teinte mais avec une finition différente (lissé lorsque l'enduit est gratté et inversement gratté lorsque l'enduit est lissé).
  - 4 - Les fenêtres et ouvertures (sauf porte d'entrée et de garage) sur rue auront une proportion : hauteur égale à 1,5 fois la largeur.
  - 5 - Les volets roulant sont autorisés à la condition que le coffre soit encastré et non visible de la rue.
- 11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction sont interdits. Le niveau du sol du RDC doit être au maximum à 50 cm du terrain naturel. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires.
- 11.1.3 - Les caves enterrées et le stationnement automobile en sous-sol sont interdits.
- 11.1.4 - Les volets roulants sont autorisés à la condition que les coffres soient encastrés et non visibles de la rue.

## 11.2 - Toitures :

Les toitures sont de deux à quatre pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante.

### 11.2.1- Les toitures doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- ou en tuiles de terre cuite, plate ou mécanique, de teinte rouge à brun à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles, ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- ou en matériaux végétal (chaume, toiture végétale mousse lichens...)
- La pente des toitures sera supérieure à 40°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite dans le cadre de l'extension de la construction existante.
- Les toitures seront débordantes sur au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm, les tuiles de rives sont interdites (rives débordantes).

## 11.3 - Clôtures, Murs :

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres, dans le cas de clôtures existantes de hauteur plus importante, la hauteur pourra être reproduite sans dépasser la hauteur existante.

### 11.3.1 - Clôtures sur domaine publique :

Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont :  
Les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère, elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteau vert, les clôtures mixtes : minérales et végétales telles que décrites à l'annexe paysagère, et les clôtures minérales telles que décrites également à l'annexe paysagère.

### 11.3.2 - Clôtures sur propriétés voisines :

Les clôtures sur propriétés voisines si elles sont minérales doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère.

## 11.4 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article UC11.1

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront constituées de produits verriers ou similaires.

La pente de toiture sera au minimum de 11°.

**ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations :

- 1 place pour 60 M2 de Surface de plancher avec un Minimum de 3 places et 1 place supplémentaire par tranche de 60M2 de Surface de plancher supplémentaire.

- en activité : 1 place par employé

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1- Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 500 m2 d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m2 d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UC 11.1

13.2 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UC 11.1. Les dispositions minimales de plantations consistent à la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères

**SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES****ARTICLE UC 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescriptions particulières

**ARTICLE UC 15 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescriptions particulières