

ZONE UA**ZONE UA_i****CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Caractère de la zone UA :

La zone UA est une zone urbaine à caractère central d'habitat, de commerces, d'activités et d'équipements des bourgs anciens de Boutigny sur Opton et de Prouais. Elle correspond au développement ancien de l'urbanisation qu'il est prévu de conforter et de préserver dans leurs caractéristiques, qualités et morphologies.

L'indice « i » de la zone UA_i indique la possibilité de présence d'eau dans les terrains et les constructions et le risque d'inondations aussi bien par ruissellements, débordement de cours d'eau que par remontées de la nappe ou résurgences de sources d'eau.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 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 UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Constructions autorisées sous conditions:

- 2.1 - Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des crues pourront leur être imposées pour limiter leur exposition aux risques.
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public ou 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 UA11.1 au 1er alinéa.
- 2.3- Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées à 15 m des transformateurs existants.

- 2.4 - 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.
- 2.5 - 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 - Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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 UA 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 :

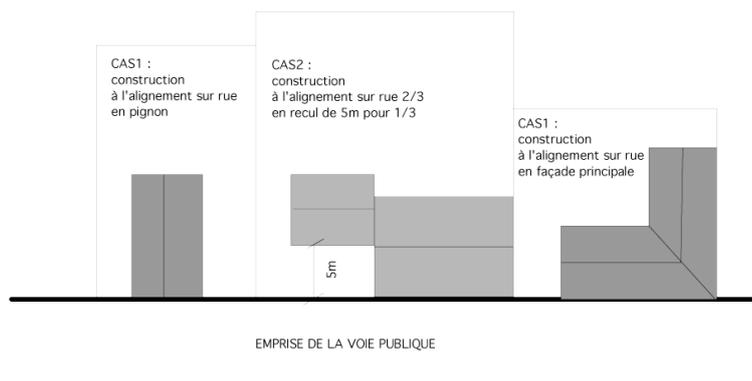
Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, 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 UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières

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

Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées à l'alignement sur la totalité de la façade sur rue ou avec pour un minimum de deux tiers de la longueur de façade sur la rue, le tiers restant pouvant être implanté avec un recul maximum de 5 mètres.

Les constructions nouvelles à usage d'activités seront implantées en recul de 6 mètres.

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

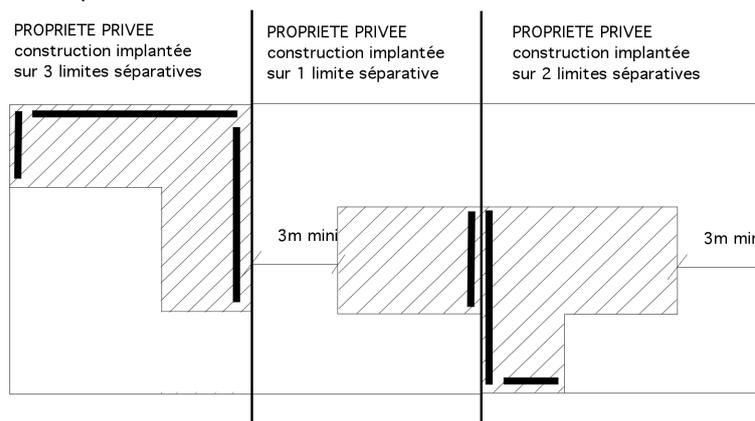
Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles avec un recul minimum de 5m.

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

Les constructions nouvelles sont implantées au minimum sur une des limites séparatives et au maximum sur trois des limites séparatives de la parcelle.

Lorsqu'elles ne jouxtent 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 au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



Les abris de jardins seront implantés en fond de parcelles, derrière les constructions, avec un recul minimum de 1m, suffisant pour être masquée par la haie.

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande.

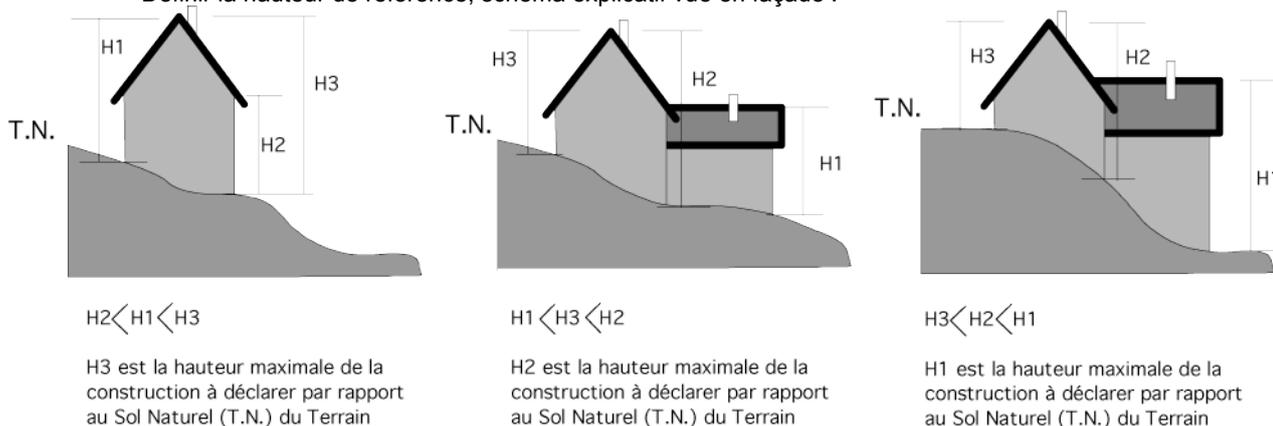
Pour les autres activités, cette emprise est portée à 50% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles hors tout ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain naturel.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :

**ARTICLE UA 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, devront 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 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 être réalisés à partir d'appareillages de briques rouges, de pierres, de bauge, de bois ou, dans le cas d'utilisation d'autres matériaux, faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes. Sont interdites les constructions et les architectures pastiches, non régionales, non vernaculaires (chalet savoyard, maison Bretonne, mûs de Provence...).
- 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. Pour le secteur UAi : le plancher bas du sol pourra être à une hauteur supérieure à 50cm du terrain naturel et sera à 20cm au-dessus des plus hautes eaux connues ou estimées.
- 11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc..) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte et réalisé dans les mêmes matériaux que la construction qui les porte.

Les capteurs solaires en toiture seront en pose encastrée.
Les capteurs solaires peuvent être posés en bardage vertical en pignon sauf sur voie publique.

- 11.1.4- Les caves enterrées, les sous-sols et le stationnement automobile en sous-sol sont interdits.
- 11.1.5 - Les fenêtres et ouvertures (sauf portes d'entrée et de garages) sur rue auront une proportion : hauteur égale à 1,5 fois la largeur.
- 11.1.6 - Les volets roulants sont autorisés à la condition que les coffres soient encastrés et non visibles de la rue.

11.2 -Toitures :

Les toitures des bâtiments sont de deux à quatre pentes. Les extensions des constructions existantes et les annexes (garage) auront une cohérence architecturale avec la construction existante.

- 11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :
 - en ardoises naturelles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
 - ou en tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 55 tuiles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
 - ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
 - La pente des toitures sera comprise entre 35° et 40°, exceptée 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 au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.
- 11.2.2 - Les paraboles destinées à la réception des images de télévision et autres antennes destinées à la réception des ondes radio, sauf antenne hertzienne « râteau » sont interdites.
- 11.2.3 - Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales et les équipements à vocation publique (d'intérêt général), les toitures en bac acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées.
- 11.2.4 – Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture. Les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la construction qui les porte ou que les encadrements des autres ouvertures.

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.
Les clôtures dans le secteur soumis aux inondations doivent permettre le libre écoulement des eaux de crues.

- 11.3.1 - Clôtures sur domaine publique :

Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article UA 11.1.1. ou les clôtures mixtes : minérales et végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.
Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques et de silex, de bauge formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable.

Les clôtures minérales qui ne répondent pas à la définition de l'article UA 11.3.1 doivent être en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle, le blanc est interdit. Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peint ou engravillonnée sont interdits.

- 11.3.2- Clôtures sur limites séparatives (propriétés voisines) :

Les clôtures sur propriétés voisines autorisées, sont, les clôtures végétales ou les clôtures mixtes : minérales et végétales. Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère. Les panneaux métalliques sont interdits.

11.4 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article UA11.1

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers dès lors qu'elles sont visibles du domaine public avec une pente de 11° minimum.

11.5 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l'article UA11.1.

La hauteur maximale est de 3 mètres au faîtage avec une toiture terrasse végétalisées ou deux pentes. La surface maximale est de 20 m².

11.6 - Restauration de bâtiments existants.

11.6.1 - Percements: La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature)

11.6.2 - Façades: Les murs en pierres de taille ou briques ou torchis prévus pour être apparents doivent être préservés.

11.6.3 - Toiture : la réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

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 équipements de services publics (hors équipements scolaires et assimilés) :

selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat

- 3 places de stationnement par tranche complète de 50 m² de Surface de plancher réservée à cet usage.

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques le pétitionnaire peut être tenu à une participation fixée par le conseil municipal, participation mentionnée à l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Pour toutes constructions nouvelles la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 30% 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 1000 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 UA 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 UA 11.1.

Les dispositions minimales de plantations consistent à la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement

13.3 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

SECTION III - GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE UA 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE UA 15 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescriptions particulières