

# ZONE UB

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine à caractère d'habitat résidentiel récent. Elle correspond au développement récent en périphérie et en extension de l'urbanisation ancienne, sous forme d'opérations groupées de lotissement, autour des anciens bourgs de Boutigny sur Opton et Prouais ainsi que sur une partie du hameau de Bouchemont. Cette zone est équipée d'un assainissement collectif.

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

#### ARTICLE UB 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 commerces et les artisans recevant et faisant vente au public.
- 1.9 - Les éoliennes.

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

Constructions autorisées sous conditions:

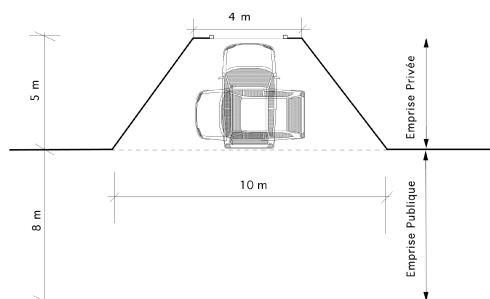
- 2.1- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public et nécessaires à l'implantation des différents réseaux (les transformateurs seront implantés à plus de quinze mètres des habitations existantes) qui impliquent des règles de constructions particulières, 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 UB11.1 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.

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

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes aux parcelles seront 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. Tout nouvel accès individuel sur les routes départementales est interdit.

Schéma Explicatif, vue en plan :



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 UB 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.  
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, 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 UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions particulières

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

Les constructions doivent être édifiées en recul :

- des routes départementales 15 mètres minimum et 25 mètres maximum
- des autres voies de 12 mètres maximum au point le plus proche de la construction.

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 UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite soit en recul des limites séparatives. 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 5 mètres.

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

Pas de prescriptions particulières.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

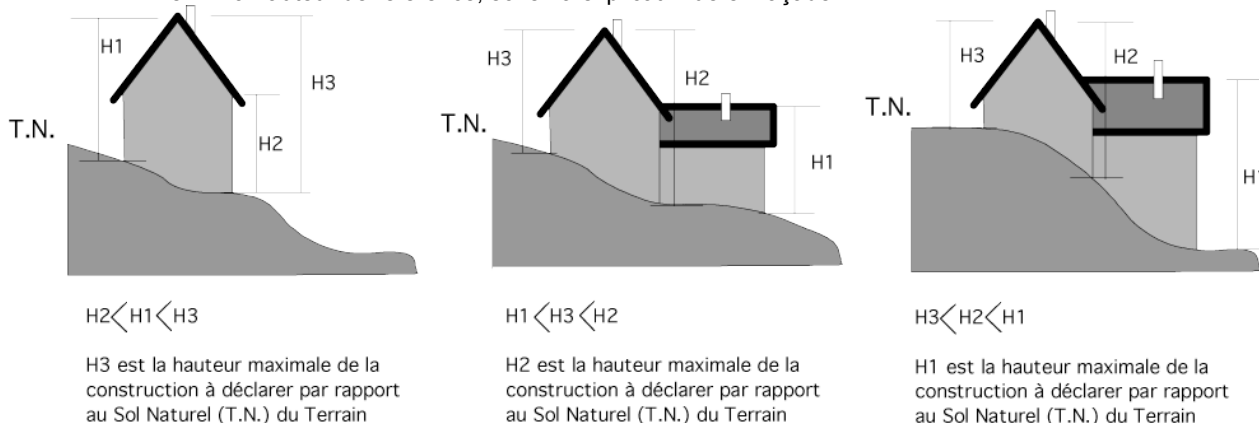
L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation et autres activités ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande.

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

La hauteur des constructions nouvelles hors tout ne peut excéder 7 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, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

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

**ARTICLE UB 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 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, mûs 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, de bois lasurés teintés naturelles = couleurs bois.

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 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.4 - Les caves enterrées et le stationnement en sous-sol sont interdits.

11.1.5 - 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 à deux 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.
- La pente des toitures sera supérieure à 30°, 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 au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

### 11.3 - Clôtures, Murs :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

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 limites séparatives (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 UB11.1

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

La pente de toiture sera au minimum de 11°.

**11.5 - Abris de jardin :**

Ils doivent respecter les termes de l'article UB11.1.

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

La surface maximale est de 20 m2.

**ARTICLE UB 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.

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

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

13.1- Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 40% 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 UB 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 UB 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 UB 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescriptions particulières

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

Pas de prescriptions particulières