

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE I: ZONE UAi

##### Caractère de la zone

La zone UAi correspond au vieux bourg de BOE et au Village de St Pierre de Gaubert. Cette zone est couverte par le PPR, secteur SU2.

##### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UAi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**1. Sont notamment admises les occupations et les utilisations du sol ci-après sous réserve de l'application des dispositions du règlement du PPR, secteur SU2, des dispositions du P.E.B. annexé et de l'article UAi 2:**

1. 1. Les constructions à usage : - d'habitation
  - d'hôtellerie et de restauration de services et de bureaux complémentaires de l'habitat (profession libérale, ..)
  - de commerces et d'artisanat
  - de stationnement
  - d'équipement collectif ou public

1. 2. Les constructions annexes à l'habitat : garage, abris de jardin, ...

1. 3. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

1. 4. Les aires de stationnement ouvertes au public.

1. 5. Les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### ARTICLE UAi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits

1. Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

2. Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
3. L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.
4. Les constructions à usage d'exploitation agricole .
5. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets, les vieux véhicules.
  
6. Le stationnement de caravanes isolées, le camping-caravaning et l'habitat léger de loisirs.
7. Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting.
8. Les constructions à usage d'activités autres que celles prévues à l'article UAI1.
9. Les discothèques.
10. Les antennes de téléphonie mobile.
11. Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

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

#### **1.Accès :**

**1.1** - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit, directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé le cas échéant, sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil.

**1.2** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**1.3** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, des handicapés moteurs, .. etc.

#### **2.Voiries :**

L'ouverture de voies nouvelles ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

##### **2.1- Caractéristiques :**

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux besoins minimum de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, des handicapés moteurs, .. etc.

## **2.2- Voies en impasse :**

Les voies en impasse sont autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

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

### **1.Eau**

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

### **2.Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### **2.1. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

#### **2.2.Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'évacuation est obligatoire.

#### **3.Autres réseaux**

La création, l'extension et les renforcements des autres réseaux (téléphone, électricité, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, autant que faire se peut en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long de façades de la manière la moins apparente possible.

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

Non réglementé

## **ARTICLE UAi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

**1** -Toute construction visée à l'article UAi1, alinéa 1, devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des emprises publiques le long des voies existantes repérées au document graphique n°3 par un pointillé.

**1.1.** Des décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements et reculs définis ci-dessus pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain, ou pour marquer une entrée d'immeuble.

**1.2.** Lorsqu'une construction existe à l'alignement, les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour des constructions venant à l'arrière.

**1.3.** Lorsqu'une construction nouvelle est édifée en angle de rue un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

**1.4.** Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être réalisés avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

**2 -** Le long de l'ensemble des autres voies, toute construction pourra être implantée à l'alignement de l'emprise des voies existantes et futures. Si tel n'est pas le cas, elle devra être implantée pour tous ses niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies existantes et futures.

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

**1-** Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative à l'autre le long des voies.

**2-** Lorsque la construction ne jouxte pas la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes et aux constructions annexes à l'habitat dont la hauteur telle que définie à l'article UAi10, est inférieure à 2,50m.

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

Pour les constructions non contiguës, la distance, comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes et aux constructions annexes à l'habitat dont la hauteur telle que définie à l'article UAi10, est inférieure à 2,50m.

#### **ARTICLE UAi 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE UAi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau de plancher fixé par le règlement du PPR, est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

## **ARTICLE UAi 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1- Conditions générales**

Pourront être interdites, les constructions qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, seront de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2- Façades**

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

### **3 - Toitures**

Non réglementé.

### **4 - Clôtures**

**4.1.** Les clôtures, si elles existent, doivent respecter les dispositions du PPR.

**4.2.** Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre, sont interdites.

**4.3.** A l'occasion de tout projet, peut être imposée, le long des voies publiques ou privées, l'harmonisation des clôtures nouvelles avec les clôtures avoisinantes déjà existantes, et ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain ( hauteur, matériaux et végétaux utilisés, ...).

### **5- Polychromie**

Les couleurs des matériaux et enduits utilisés en façade devront être choisies parmi celles retenues par la commune ( nuancier à la disposition du public).

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dominer dans tous les cas.

## **ARTICLE UAi 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules rendu nécessaire par les activités situées dans les constructions ou installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies de circulation. Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements d'affectation des constructions existantes.

**Les normes minimales de stationnement exigées par fonction sont les suivantes :**

**1 .Habitations:**

Deux places par logement.

En ce qui concerne les logements sociaux, la règle applicable sera la règle minimale fixée par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**2. Bureaux et services:**

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

**3. Commerces:**

Une place par poste de travail et une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente.

**4. Equipements hôteliers et de restauration:**

Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant, plus une place par poste de travail.

**5. Etablissements d'artisanat:**

Une place de stationnement par poste de travail.

**6. Etablissements scolaires:**

Une place par poste de travail.

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

**1 - Espaces boisés classés :**

Non réglementé

**2 - Autres plantations existantes :**

Les plantations existantes, devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UAi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UAi3 à UAi13 du présent règlement.

**ARTICLE UAi 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé