

PA10 RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit se réfère au PLU de mars 2005 en vigueur et à la décision en prescrivant la modification simplifiée n°5 de janvier 2023

ARTICLE AUb 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 du 19 juillet 1976 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 constructions à usage d'activités économiques incompatibles avec l'habitat.

En complément de l'article AUb1

Les garages en sous-sol, les rampes d'accès et les sous-sols sont interdits

ARTICLE AUb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Rappels

2.1.1 – L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2 – Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.1.3 – Les démolitions sont soumises à autorisation.

2.2 – Constructions autorisées sous conditions particulières

2.2.1 – Les constructions à usage d'habitation et les équipements publics et privés d'accompagnement, et les constructions à usage d'activités économiques de faible importance et compatibles avec l'habitat, sous réserve que ces constructions s'intègrent aux orientations du schéma d'aménagement de la zone et incluent les espaces paysagers d'accompagnement.

2.2.2 – Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté ; Les règles AUb3 à AUb 13 pourront ne pas être appliquées, sous réserve du respect de l'article AUb 11.1.

2.2.3 – Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles AUb3 à AUb13 pourront leur être appliquées.

ARTICLE AUb 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (Afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, et que les abords de la voie puissent être paysagés de manière à respecter les orientations du schéma d'Aménagement de la zone).

3.2 – Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée 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 de la nouvelle voie ne pourra être inférieure à 8 mètres (confère annexe 2.0A2).

PA10 RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit se réfère au PLU de mars 2005 en vigueur et à la décision en prescrivant la modification simplifiée n°5 de janvier 2023

ARTICLE AUb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.3 – Eau

Toute construction à usage d'habitation, d'activités publiques ou privées doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

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

Toutes les constructions à usage d'habitation, d'activités devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cas d'activités artisanales ou industrielles, il peut être exigé que les eaux usées industrielles soient soumises à un pré-traitement de l'entreprise avant d'être rejetées dans le réseau d'assainissement public.

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 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.

4.3 – Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

En complément de l'article AUb4

Les parcelles devront obligatoirement se raccorder aux attentes de lots réalisés dans le cadre des aménagements du quartier.

Chaque parcelle comprendra en limite foncière des attentes techniques mises en place par l'aménageur. Celles-ci seront transmises à l'acheteur et seront à conserver en l'état.

Réseaux divers et communication :

En complément des règles de l'article AUb 4 du PLU, tous les terrains devront se raccorder aux réseaux publics (eau potable, électricité, gaz, télécom, et eaux usées) en attente devant chaque parcelle.

Aucuns travaux de raccordement, ni d'aménagement d'autre réseau ne sera fait sur le domaine public sans autorisation de l'administration publique.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil), à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée. L'ensemble des parcelles privatives devra gérer les eaux pluviales de l'emprise même de la parcelle.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant au stockage des eaux de pluie générées à la parcelle (bâches à eau, bassin de rétention, matelas drainant), sont à la charge exclusive du futur acquéreur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Les rejets seront conformes aux normes en vigueur dans le cadre du PLU.

ARTICLE AUb 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

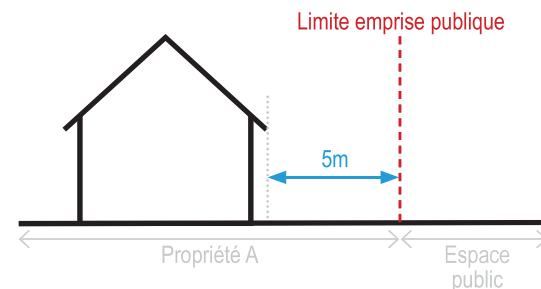
PA10 RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit se réfère au PLU de mars 2005 en vigueur et à la décision en prescrivant la modification simplifiée n°5 de janvier 2023

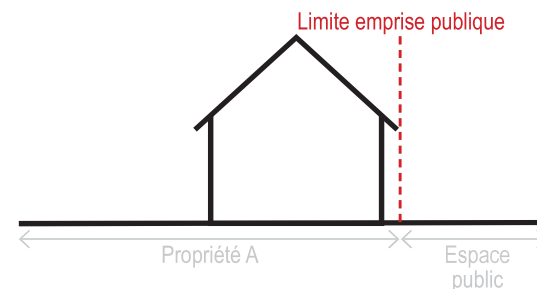
ARTICLE AUb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Les constructions d'habitations individuelles nouvelles doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, avec une distance maximale de 35 mètres de la limite de l'emprise de la voie publique au point le plus proche de la construction. Elles pourront être positionnées soit en limite de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 5 mètres depuis cette même emprise.

Cas 1 : Recul de 5m par rapport à l'emprise publique



Cas 2 : En limite de l'emprise publique



OU

6.2 – Le long de la déviation du CD 313, le recul des constructions sera de 15 m de l'assiette de la voie (confère annexe 2.0A2).

6.3 – Le long de la voie centrale de desserte, au niveau de la place de la mairie (confère schéma d'aménagement), les constructions seront en alignement avec l'aménagement de la place.

En complément de l'article AUb6

L'acquéreur devra présenter son projet à l'architecte coordinateur de l'opération afin de recueillir un avis favorable avant dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme auprès de la Mairie de Bouafles.

Cette présentation permettra à l'acheteur de prendre connaissance des permis de construire déjà instruits ou en cours d'instruction concernant les parcelles avoisinant son projet. Au besoin, l'architecte coordinateur pourra demander à l'acheteur d'adapter son projet pour favoriser l'effet recherché.

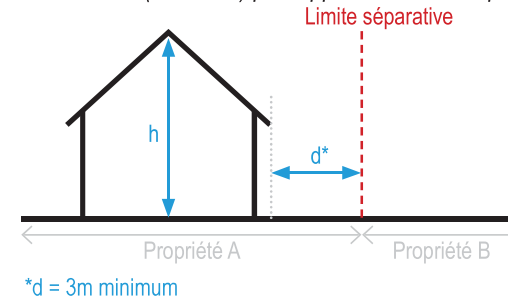
ARTICLE AUb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle peut jouxter la limite séparative de parcelles (confère annexe 2.0A2). Dans le cas de constructions à caractère d'équipements et qui présentent une gêne pour les habitations proches (transformateur, antenne, relevage...), ce recul minimum est alors de 15 mètres par rapport à une zone de construction d'habitation.

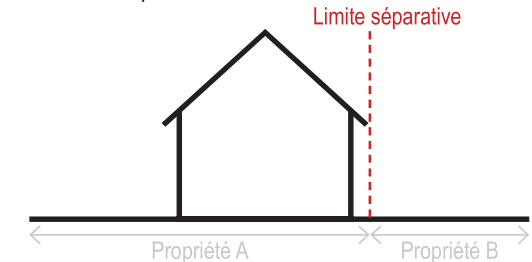
Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$).

L'annexe 2.0.A2 précise que pour la zone AUb, la distance évoquée dans l'article décrit précédemment ($d=h/2$) doit être supérieure à 3 mètres

Cas 1 : Recul de 3m (minimum) par rapport à la limite séparative

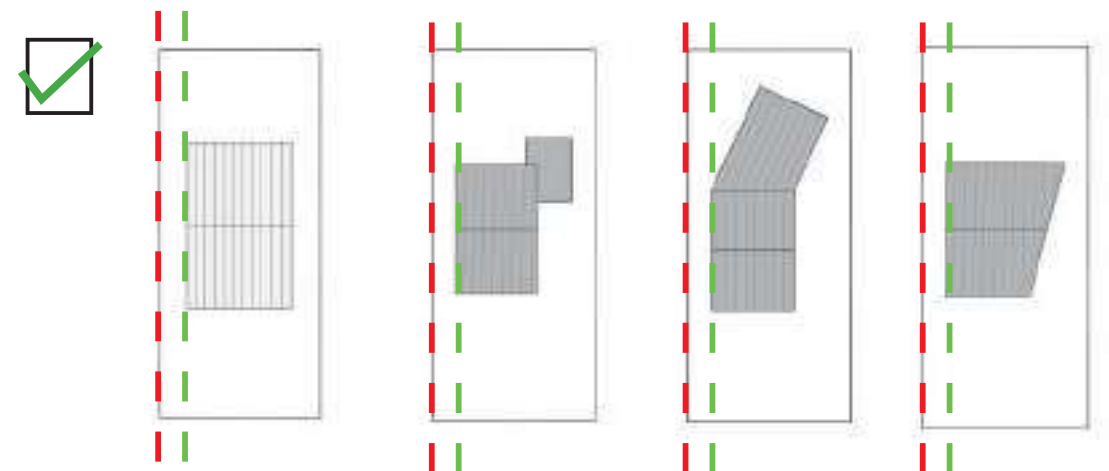


Cas 2 : En limite séparative

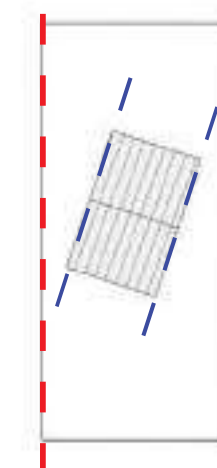


OU

*d = 3m minimum



 Seront interdites des implantations de bâti ne respectant pas ce principe



PA10

RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit se réfère au PLU de mars 2005 en vigueur et à la décision en prescrivant la modification simplifiée n°5 de janvier 2023

ARTICLE AUb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AUb 9 – EMPRISE AU SOL

Pour les constructions de propriétés privées

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de la surface non bâtie de la propriété.

Pour les constructions de logements sociaux

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE AUb 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain dans son état initial.

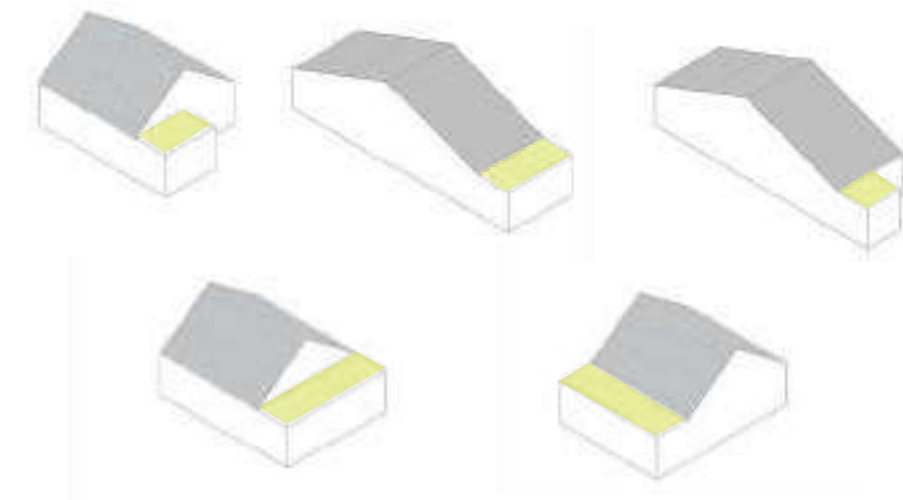
En complément de l'article AUb10

Pour une meilleure harmonie, on privilégiera des volumes simples, lisibles en excluant tous les pastiches architecturaux superflus.

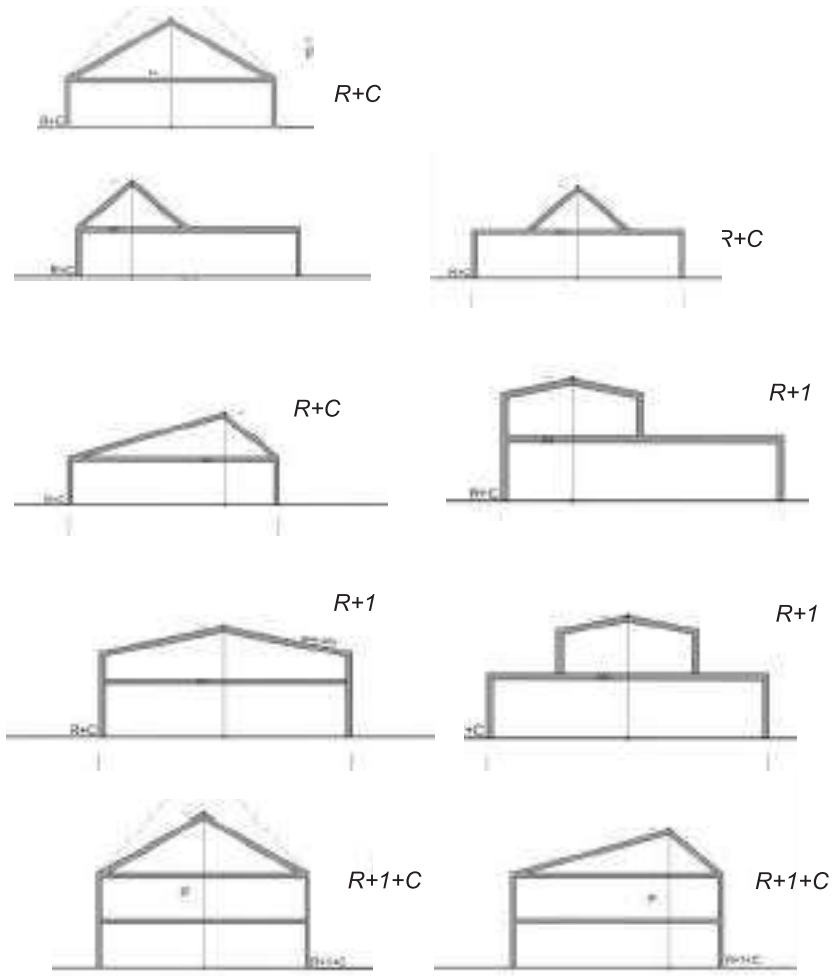
Les gabarits seront :

- R + Combles
- R + 1 + Combles
- R + 1

☒ Seront autorisées les toitures terrasses partielles à RDC . Elle pourront être accessible pour créer des terrasses pour le niveau R+1.



Possibilité de gabarit



PA10 RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit se réfère au PLU de mars 2005 en vigueur et à la décision en prescrivant la modification simplifiée n°5 de janvier 2023

ARTICLE AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLÔTURES

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. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

11.1.1 – Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant. Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes, sont :

1 - Les enduits hydrauliques de finition grattée, les matériaux minéraux, et en général les matériaux naturels.

- Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit).
- Les bétons bruts de ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (lasure, peinture, ...).

Un nuancier de couleur sera mis à la disposition du public qui permettra d'harmoniser les façades avec le paysage existant.

- Les matériaux verriers.

2 – Les essentages ou vêtements d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.

Un nuancier de couleur sera mis à la disposition du public qui permettra d'harmoniser les façades avec le paysage existant.

11.1.2 – Les rampes d'accès à un stationnement en sous-sol sont autorisées dans la mesure où elles garantissent un accès sécurisé et normalisé.

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

11.2 – Toitures : Les toitures du bâtiment principal sont soit à une pente ou à plusieurs pentes soit en terrasses accessibles ou végétalisées.

Exemples de référence de toitures végétalisées



11.2.1 – Les toitures terrasses non accessibles ou non végétalisées sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est inférieur à une distance de 3,5 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial.

11.2.2 – Les toitures traditionnelles à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles,
- en ardoises de fibres ciment de teinte identique à l'ardoise naturelle pour les bâtiments annexes,
- ou en tuiles de terre cuite de teinte sombre à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles,
- ou en tuiles au nombre de 22 tuiles au mètre carré, teinte brun,
- ou en tuiles exactement identiques aux matériaux de couverture existants,
- en bac acier non brillant d'une surface totale inférieure à 150 m²,
- en zinc,
- en produits verriers d'une surface maximale de 100 m².

Exemples de référence de toitures en ardoise

Exemples de référence de toitures en zinc



PA10 COMPLÉMENT RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit se réfère au PLU de mars 2005 en vigueur et à la décision en prescrivant la modification simplifiée n°5 de janvier 2023

La pente ne sera pas supérieure à 45°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente plus importante, auquel cas elle pourra être reproduite.

Les toitures seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d’au moins 25 cm, y compris en limite séparative.



11.2.3 – Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu’elles ne respectent les termes de l’article AUb11.1 seront implantées au sol.

11.2.4 – Les bâtiments annexes (garages, abris de jardins ...) d’une surface inférieure à 20 m2 sont à toiture libre, ils seront cependant en harmonie avec la construction principale, cependant les matériaux de façade en bois, en bac acier, en métal, en polypropylène ou en résine sont autorisés.

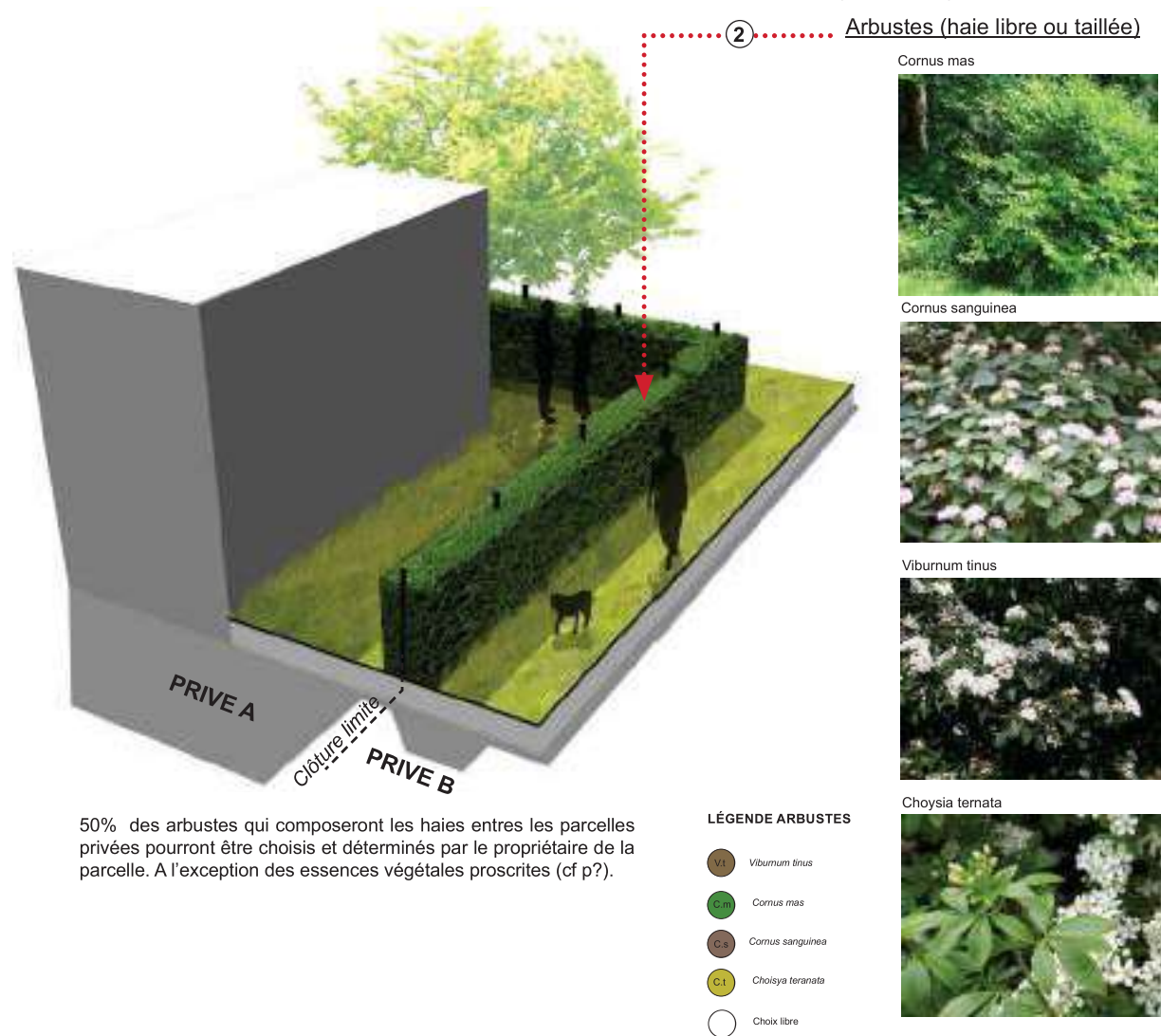
11.3 – Clôtures, murs

11.3.1 – Clôtures le long des emprises publiques ou privées à usage de voirie automobiles sont

autorisées :

- Les clôtures végétales composées d’une haie vive qui répondent aux prescriptions de l’article AUb11.1.1 (confère annexe 2.0A1).
- Les panneaux de grillage rigide sur poteaux avec lamelles occultantes.
- Les clôtures en aluminium posées sur poteaux.
- Les clôtures en panneaux bois posés en coulisse sur poteaux et murets.
- Les clôtures en gabions d’une épaisseur maximum de 0,40 m posés sur semelle béton.
- Les clôtures sur mur maçonné de 0.60 m de hauteur maximum.

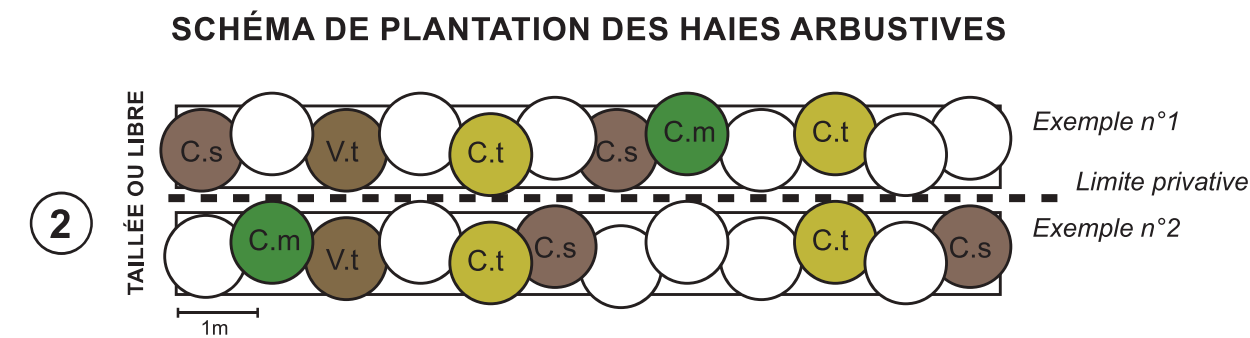
Exemples de traitement de limite recherchée Espaces privés



*Les haies délimitant les parcelles privées de l’espace public seront taillées et les plants devront être espacés d’au moins 0,80 mètre.
*Les haies délimitant les parcelles privées entre elles, pourront être plus libre, ce qui justifie un espacement des plants d’au moins 1 mètre.

PA10 RÈGLEMENT ÉCRIT

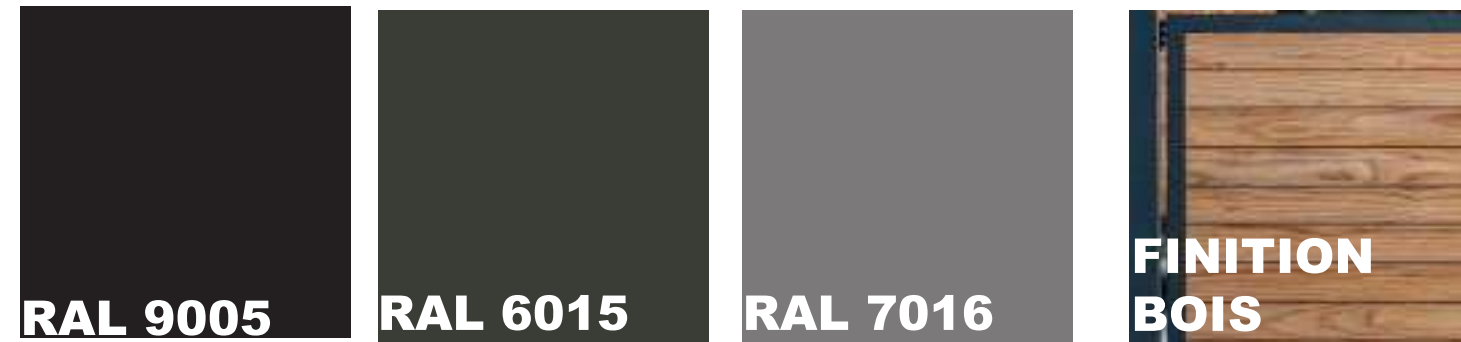
Le présent règlement écrit se réfère au PLU de mars 2005 en vigueur et à la décision en prescrivant la modification simplifiée n°5 de janvier 2023



11.3.2 – En limite des propriétés voisines, sont autorisées :

- Les clôtures minérales, en harmonie avec les constructions par l'utilisation d'un matériau identique à celui de la construction édifiée sur la parcelle. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 m.
- Les clôtures végétales accompagnées ou non de grillage sur poteaux métalliques ou de bois doublés de haies vives.
- Les panneaux de grillage rigide sur poteaux avec lamelles occultantes.
- Les clôtures en aluminium posées sur poteaux.
- Les clôtures en panneaux bois posés en coulisse sur poteaux.
- Les panneaux béton colorés en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les clôtures en gabions d'une épaisseur maximum de 0,40 m posés sur semelle béton.
- Les clôtures de claustras de bois posés sur poteaux.

Les clôtures jouxtant les zones N et A devront être réalisées en grillage à mailles larges et/ou en matériaux visés ci-dessus pour permettre la circulation de la petite faune.



* Références couleurs à respecter dans les clôtures, portails, portillons, barreaudage ou treillis soudé...



< 1,70m



Seront proscrits les portails avec «effet décoratif»



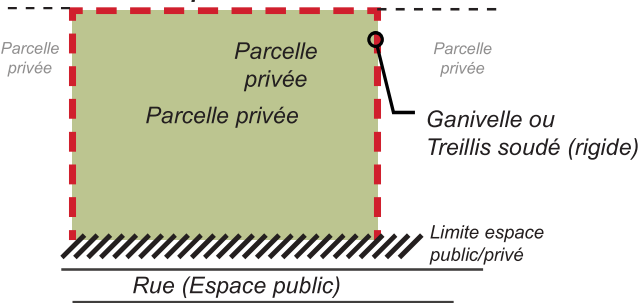
PA10 RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit se réfère au PLU de mars 2005 en vigueur et à la décision en prescrivant la modification simplifiée n°5 de janvier 2023



Treillis soudéTreillis soudé

Schéma explicatif



Seront proscrits les mailles souples



11.4 – Vérandas, abris de jardin, bâtiment annexes

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers dès lors qu'ils sont visibles de la voie publique.
L'implantation de vérandas, abris de jardin, bâtiments annexes est strictement interdite en limite d'espace public et en vue directe depuis l'espace public.







11.3.3 – Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, repéré à la page 60 du rapport de présentation, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

PA10

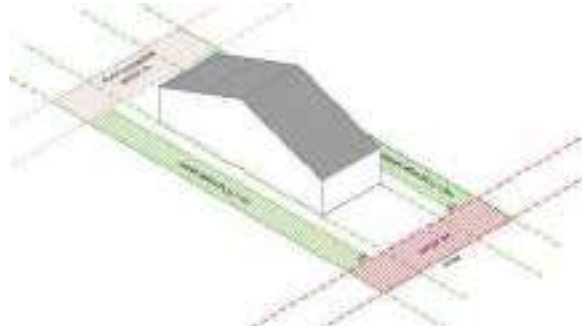
RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit se réfère au PLU de mars 2005 en vigueur et à la décision en prescrivant la modification simplifiée n°5 de janvier 2023

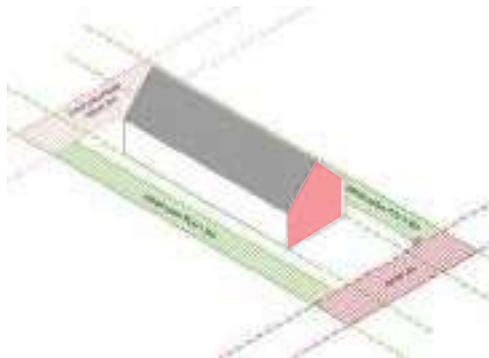
En complément de l'article AUb11

On privilégiera les pentes de faitage est / ouest. Le faitage pourra être parallèle et / ou perpendiculaire à la voie. Les faitages perpendiculaires à la voie seront acceptés sous réserve d'un véritable traitement harmonieux des façades en pignon.

 On privilégiera les pentes de faitage Est/ Ouest
Faîtage étant parallèle à la voie



Les faitage étant perpendiculaires à la voie seront acceptés sous réserve d'un véritable traitement harmonieux des façades en pignons.



Pour assurer une **cohérence du bâti sur le quartier** seront interdites les toitures courbes,



ARTICLE AUb 12

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitation individuelle :
 - pour 60 m2 de SHON, un minimum : 2 places
 - par 60 m2 de SHON supplémentaire : 1 place
- en habitation collective :
 - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
 - pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places
 - pour les habitations de plus de 4 pièces principales (TS et +) : 2 places
- en équipement (hors équipement scolaire et assimilé) :
selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

PA10 RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit se réfère au PLU de mars 2005 en vigueur et à la décision en prescrivant la modification simplifiée n°5 de janvier 2023

ARTICLE AUb 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Pour les extensions des constructions existantes, ce pourcentage s'applique à la surface non bâtie résiduelle.

13.1.1 Ces espaces verts seront constitués, haies comprises, :

1. de haies végétales constituées de 6 espèces minimum. Un catalogue d'espèces sera mis à la disposition du public.
2. d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
3. d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m2 d'espaces verts,
4. d'arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 30 m2 d'espaces verts.

Sont interdits :

- le thuya, le laurier cerise (*Prunus laurocerasus*) et les bambous.

13.1.2 La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article AUb11.

13.1.3 Un relevé précis des arbres existants sur le terrain sera joint aux demandes de permis de construire ou de lotir.

13.2 Dans les lotissements de plus de quatre parcelles, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles AUb13.1.1 et AUb13.1.2.

Dans les opérations d'habitations collectives, une surface d'au moins 25% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts communs accessibles au public. Cette surface fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles AUb13.1.1 et AUb13.1.2.

13.3 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 AUb11 .1.