

PA10A. REGLEMENT

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	1
REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR	2
ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	2
ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	2
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE.	2
3.1. ACCES	2
3.2. VOIRIE	2
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	2
4.1. – EAU POTABLE	2
4.1. – ASSAINISSEMENT	2
ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	3
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	3
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	3
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.	3
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	4
11.1 ASPECT GENERAL DU BATI	4
11.2 LES CLOTURES	5
11.3 TOITURES	6
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	6
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	6
13.2 PLANTATIONS EXISTANTES ET A VENIR	6
13.1 PROTECTION DES BOISEMENTS ET DES HAIES	6
ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	7
ARTICLE 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	7
ARTICLE 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	7
ANNEXE 1 – TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES	8

REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR

Le règlement applicable dans ce lotissement est le règlement dans lequel est situé le terrain au jour d'obtention du permis d'aménager dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Bovel (Zone 1AUE).

Le secteur 1AUE correspond aux zones à urbaniser résidentielles.

Il est complété par les points suivants :

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sans objet

(Cf PLU)

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

L'aménagement est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE.**3.1. ACCES**

Un seul accès automobile par parcelle est autorisé.

(Cf. PA4)

3.2. VOIRIE

(Cf PLU)

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

4.1. – ASSAINISSEMENT**4.2.1. EAUX USEES**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

(Cf PLU)

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par souci d'intégration, il est préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci doivent être positionnés à l'arrière de la maison et sagement intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

Une surface imperméabilisée maximum par lot est définie pour chacun des lots. Cette surface définie permet que la gestion hydraulique du projet corresponde bien à l'imperméabilisation future du site.

(Cf Tableau de répartition des surfaces)

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

(Cf PLU)

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

Les constructions devront être édifiées dans la zone de constructibilité définie sur chacune des parcelles et figurant sur le plan de composition.

ANNEXE NON ACCOLEE

Tous les locaux de services tels que le garage, la buanderie, le séchoir, le préau, ... seront obligatoirement inclus dans le volume de l'habitation. Seuls les abris de jardins, les bûchers, les piscines et les annexes de piscine pourront être implantés séparément de l'habitation. L'annexe non-accolée est autorisée dans la limite d'une par logement. L'emprise au sol de cette annexe non-accolée ne devra pas excéder 12m² excepté pour les piscines.

Cette annexe non-accolée pourra être édifiée en dehors des zones constructibles, elle ne devra toutefois pas être implantée en limite avec les espaces publics commun **correspondant à la voie de desserte interne et les espaces verts l'accompagnant**. L'implantation de cette annexe non-accolée devra respecter un retrait minimum de 2m vis-à-vis de ces espaces publics communs.

(Cf PA4)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

(Cf PLU)

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Sans objet

(Cf PLU)

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

(Cf PLU)

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

(Cf PLU)

ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 ASPECT GENERAL DU BATI

Les futures constructions devront être intégrées dans une réflexion globale. Une diversité de volumes bâtis sera encouragée, mais tout en restant dans des formes sobres et compactes et en lien avec l'architecture des maisons avoisinantes. Les effets de modénature rapportés seront proscrits.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter soit pour une architecture résolument traditionnelle, soit résolument contemporaine, en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simples fermés sur le nord et ouverts côté sud.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale de la construction.

Dans le cas d'un lot situé à l'angle de plusieurs voies (lot n°9), toutes les façades (y compris les pignons) devront faire l'objet d'un travail architectural et devront présenter une ou des ouvertures, sauf les façades situées en limite séparative.

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (pompe à chaleur...) devront être implantées de manière à être invisibles des voies publiques et être dissimulées par des écrans végétaux.

ENDUITS ET BARDAGES

Il est encouragé de définir un matériau ou une colorimétrie dominante pour la construction (effet monolithe / mono-matériaux). Il est possible de souligner un élément architectural comme un panneau entre deux portes fenêtres, ou un volume secondaire, par une teinte plus soutenue. En revanche, les bandes plus soutenues entre deux fenêtres ne sont pas autorisées.

La teinte des enduits doit être neutre et claire pour le volume principal. Seules les finitions « lisses » et « grattées » seront acceptées.

Deux teintes maximums sont acceptées en façade (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiquées dans le dossier de Permis de Construire.

Les maisons à ossature bois, avec parement (bardage bois ou composite), sont autorisées avec une teinte naturelle ou dans une couleur neutre et claire.

L'abri de jardin et l'annexe de piscine sont soit en maçonnerie et enduit dans une teinte neutre claire soit en ossature bois avec parement (bardage bois ou composite) avec une teinte naturelle ou dans une couleur neutre et claire.

11.2 LES CLOTURES

La mise en place de la clôture de type 2 le long de la rue du Tramway est obligatoire.

Les clôtures sur les autres limites ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles devront répondre aux dispositions suivantes :

CLOTURES DE TYPE 1 : EN LIMITE AVEC LA VOIE DE DESSERTE

Les clôtures situées en limite avec la voie de desserte sont constituées par une haie vive d'essences variées et locales. Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence seront interdites. Elle sera implantée obligatoirement devant le grillage côté rue sur un paillage naturel.

Cette haie peut être doublée soit par un grillage noué léger de type grillage à mouton, soit par une clôture bois type ganivelle, soit une clôture grillagée à mailles souples de couleur foncée (gris foncé ou vert foncé) de 1,20m de hauteur maximum et implanté en retrait de minimum de 0,70m.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) est à la charge de l'acquéreur.

CLOTURES DE TYPE 2 : EN LIMITE AVEC LA RUE DU TRAMWAY

Les clôtures situées en limite avec la rue du Tramway au fond des lots 9 à 16 devra être obligatoirement constituée d'une haie bocagère d'essences variées et locales **avec des arbres de haute tige**.

Cette haie pourra être doublée soit par un grillage noué léger de type grillage à mouton, soit par une clôture bois type ganivelle, soit une clôture grillagée à mailles souples de couleur foncée (gris foncé ou vert foncé) de 1,20m de hauteur maximum et implanté en limite de propriété.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) est à la charge de l'acquéreur.

CLOTURES DE TYPE 3 : EN LIMITES SEPARATIVES

Lorsque des clôtures seront envisagées, elles seront constituées d'un grillage implanté en limite séparative de 1m20 maximum de hauteur doublée obligatoirement d'une haie vive d'essences variées et locales. Le grillage sera soit un grillage noué léger de type grillage à mouton, soit une clôture bois type ganivelle, soit une clôture grillagée à mailles souples de couleur foncée.

Les soubassements en plaque de béton seront autorisés avec une hauteur limitée à 0m25 par rapport au terrain fini.

Seules les lamelles occultantes en bois seront autorisées.

PANNEAU OCCULTANT / MUR MACONNE

L'installation de panneaux occultants ou d'un mur maçonné est possible, dans un cadre délimité.

Les panneaux occultants seront obligatoirement en bois et les murs maçonnées enduits dans la continuité de la construction principale, et devront servir à créer de l'intimité au niveau de la terrasse, et doit donc être intégré avec soin.

Les panneaux occultants en bois devront avoir une épaisseur minimum de 2cm.

Les panneaux en lame de PVC imitation bois sont interdits.

Les panneaux occultants seront à réaliser en même temps que la construction.

L'installation d'un panneau occultant ou d'un mur maçonné est autorisé sur un linéaire maximal de 6m, en appui sur un mur de la construction principale.

Les panneaux occultants auront une hauteur maximale de 1,80m.

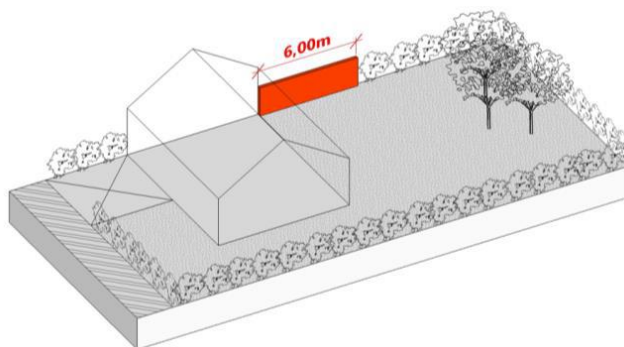


Figure 1 - Schéma d'implantation du mur maçonné ou des panneaux occultants

Ce mur maçonné ou ces panneaux occultants seront à la charge de l'acquéreur.

11.3 TOITURES

Les toitures devront être en ardoise naturelle, les tuiles sont interdites.

La couverture à deux versants sera autorisée avec une pente comprise entre 35° et 40°.

Pour les volumes couverts en ardoise, les toits à 4 pentes, en « pointe de diamant », ne seront pas autorisés.

Les toitures en bac acier gris ou zinc en teinte naturelle seront autorisées dans le cadre d'architecture résolument contemporaine avec une pente comprise entre 8° et 12°.

Les toits terrasses devront présenter des acrotères horizontaux.

Les toitures de l'abris de jardin et de l'annexe de piscine peuvent être dans des matériaux différents.

Dans tous les cas les matériaux de récupération sont interdits.

Les couvertures pour les vérandas sont libres mais doivent s'intégrer à la construction principale.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies. Il ne devra pas apporter de gêne à la circulation générale.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, chaque acquéreur de lot libre sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privative non close et non couverte de 6m de large sur 5m de profondeur minimum permettant le stationnement de deux véhicules.

La position de l'enclave devra être conforme au plan de composition pour tous les lots où la position est non modifiable et fixée.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface imperméabilisée maximum par lot est définie pour chacun des lots. Cette surface définie permet que la gestion hydraulique du projet corresponde bien à l'imperméabilisation future du site.

13.2 PLANTATIONS EXISTANTES ET A VENIR

Sans objet

13.1 PROTECTION DES BOISEMENTS ET DES HAIES

Sans objet

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE 15 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

