DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de **BOUAFLES**

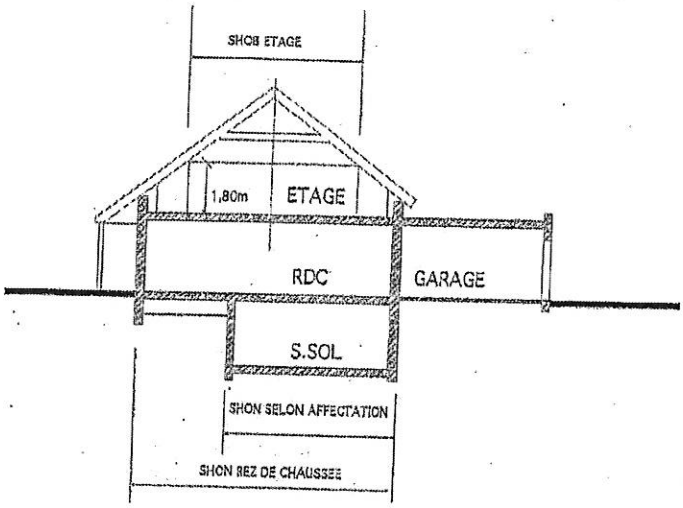
Modifications page 89

Annexes documentaires au REGLEMENT

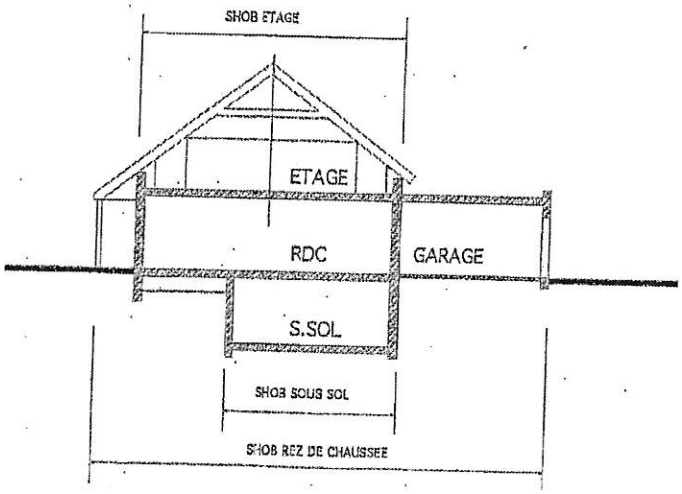
PLAN LOCAL D'URBANISME

2.0.A2

Surface Hors Oeuvre Nette



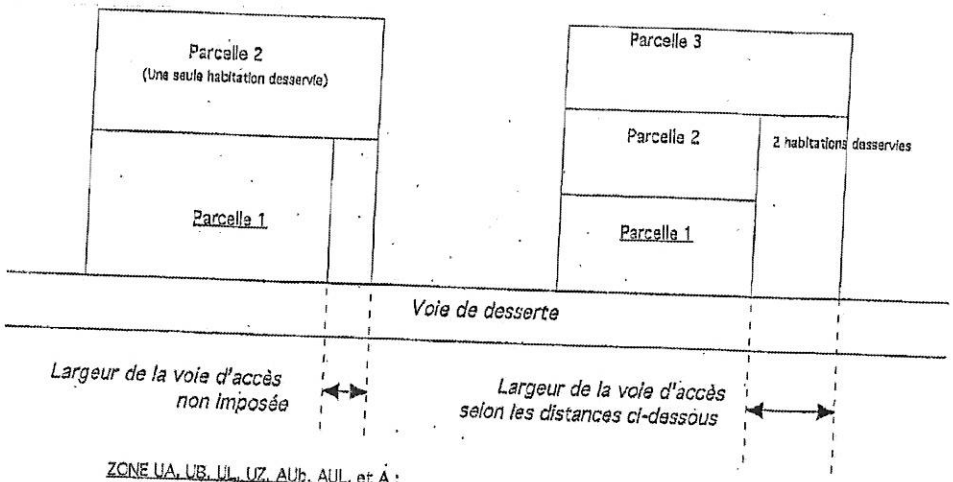
Surface Hors Oeuvre Brute



ARTICLE 3 : LARGEUR DES VOIES D'ACCÈS

Cas 1 : Division du lot initial
Construction d'une habitation supplémentaire

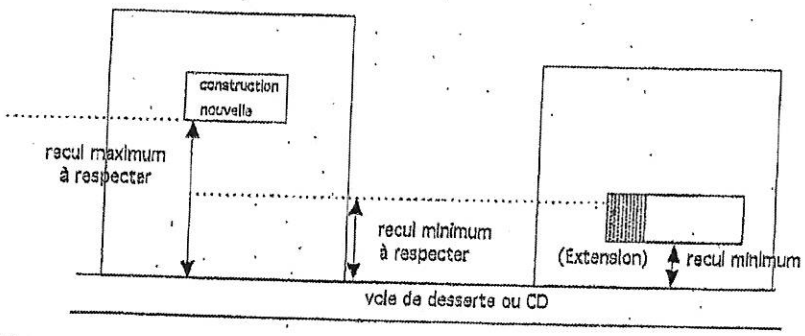
Cas 2 : Division du lot initial
Construction de plus de une habitation



ZONE UA, UB, UL, UZ, AUb, AUL, et A :
Dès lors que la voie d'accès dessert plus de une propriété ou habitation, sa largeur d'emprise (chaussée+ accotements) est de 8 mètres minimum.

ZONE AUz :
Dès lors que la voie d'accès dessert plus de une propriété ou habitation, sa largeur d'emprise (chaussée+ accotements) est de 12 mètres minimum.

ARTICLE 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES



ZONE UA : en limite ou avec un recul minimum de 3 mètres

ZONE UB : ***en limite pour une construction nouvelle***
avec un recul minimum de 5 mètres pour une construction nouvelle
avec un recul minimum de 15 mètres pour une construction nouvelle par rapport à un CD
avec un recul minimum équivalent à celui de la construction principale dans le cas d'une extension

ZONE UL : avec un recul minimum de 3 mètres

ZONE UZ : avec un recul minimum de 20 mètres

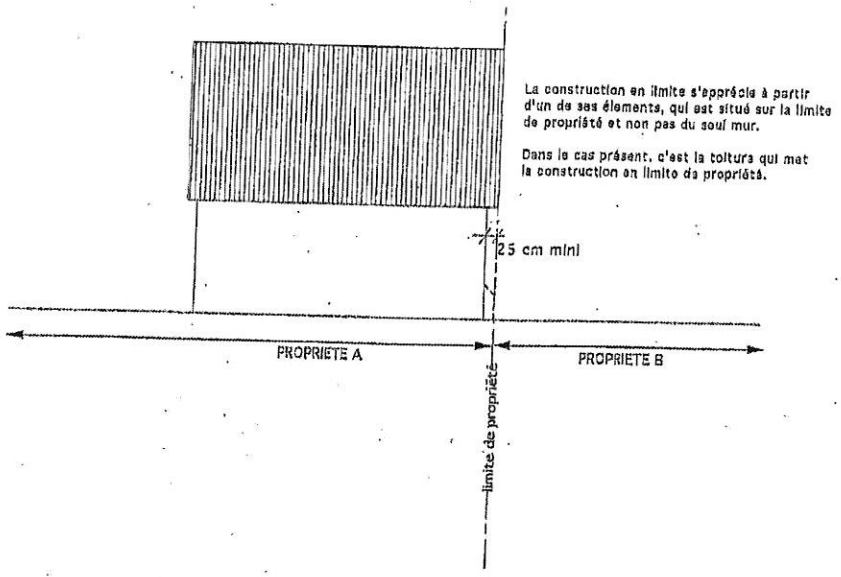
ZONE AUb : ***en limite pour une construction nouvelle***
avec un recul minimum de 5 mètres pour une construction nouvelle
avec un recul minimum de 15 mètres pour une construction nouvelle par rapport à un CD
avec un recul minimum équivalent à celui de la construction principale dans le cas d'une extension

ZONE AUL : avec un recul minimum de 3 mètres pour une construction nouvelle
Avec un recul minimum de 15 mètres pour une construction nouvelle par rapport à un CD

ZONE AUz : avec un recul minimum de 25 mètres pour une construction nouvelle par rapport à un CD

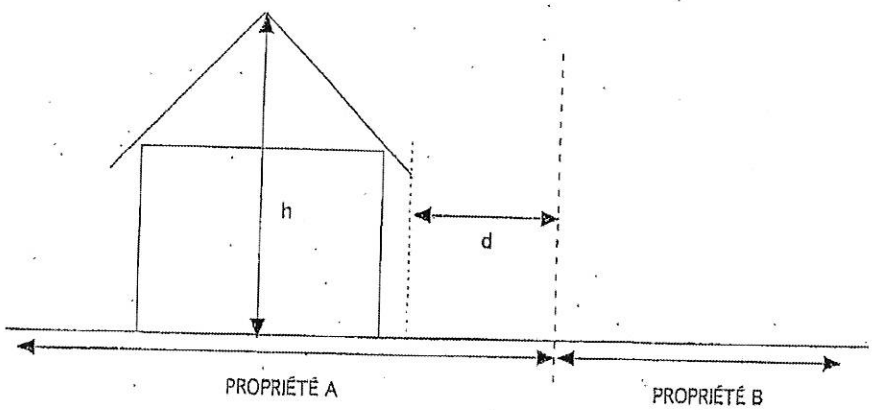
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- ZONE UA, UB, UL, UZ (une seule limite), AUb, AUL, A, N : Implantation en limite séparative :

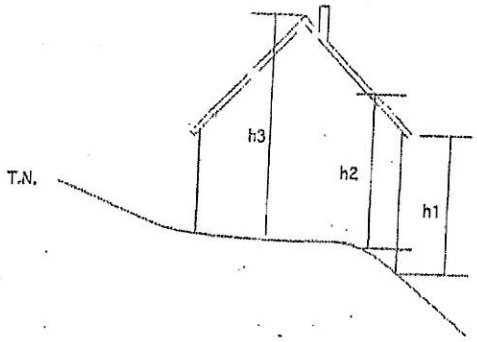


- Implantation en recul par rapport à la limite séparative :

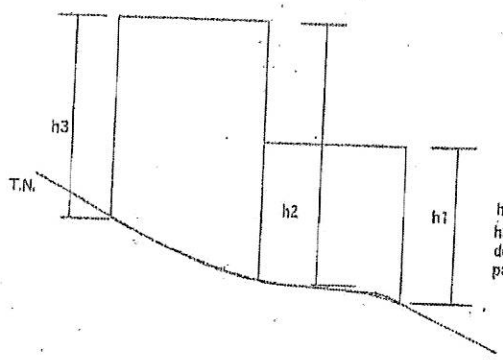
d = h/2 > 1,20 mètres	EN ZONE UA
d = h/2 > 3 mètres	EN ZONE UL, AUb, AUL
d = h/2 > 5 mètres	EN ZONE UB
d = h/2 > 8 mètres	EN ZONE UZ



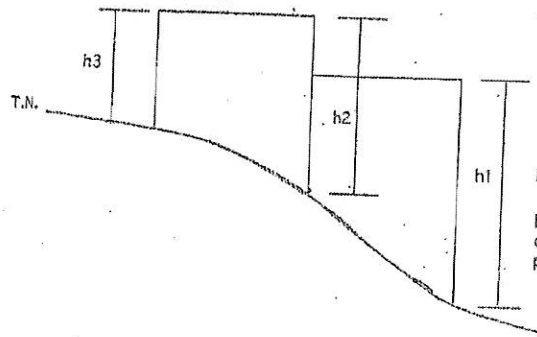
ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h2 < h1 < h3
h3 est la hauteur maximale
de la construction a déclarer
par rapport au sol Naturel du terrain



h1 < h3 < h2
h2 est la hauteur maximale
de la construction a déclarer
par rapport au sol Naturel du terrain



h3 < h2 < h1

h1 est la hauteur maximale
de la construction a déclarer
par rapport au sol Naturel du terrain

EXTRAITS DES PRINCIPAUX CODES RÉFÉRENCÉS DANS LE PLU

ENCLAVEMENT DES TERRAINS :

▫ Article 682 du Code civil

Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881
Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 art.36 Journal Officiel du 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN :

▫ Article L211-1 du Code de l'Urbanisme

(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 art. 25 Journal Officiel du 3 janvier 1976 en vigueur le 1er avril 1976)
(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 6 I, II, art. 26 X Journal Officiel du 19 juillet 1985 en vigueur le 1er juin 1987)
(Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 art. 68 I, II et III Journal Officiel du 24 décembre 1986 en vigueur le 1er juin 1987)
(Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 art. 35 Journal Officiel du 19 juillet 1991)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 I, XXIX Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 41 Journal Officiel du 3 juillet 2003)
(Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 art. 79 Journal Officiel du 31 juillet 2003)

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES BOIS ET FORÊTS :

□ Article L130-1 du Code de l'Urbanisme

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)
(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 VII Journal Officiel du 9 janvier 1983)
(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)
(Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 art. 3 IV Journal Officiel du 9 janvier 1993)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III, VIII, IX Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 29 I, art. 47 Journal Officiel du 11 juillet 2001)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

IMPLANTATION DES CLÔTURES :

□ Article L441.2 du Code de l'Urbanisme

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)
(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 III Journal Officiel du 9 janvier 1983)
(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)
(Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 art. 6 Journal Officiel du 7 janvier 1986)

Dans les parties du territoire ou zones visées à l'article L. 441-1, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 422-2.

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

□ Article L441.3 du Code de l'Urbanisme

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)
(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 III Journal Officiel du 9 janvier 1983)
(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)
(Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 art. 6 III Journal Officiel du 7 janvier 1986)
(Loi n° 95-101 du 2 février 1995 art. 82 Journal Officiel du 3 février 1995)

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

L'édification d'une clôture peut faire l'objet, de la part de l'autorité compétente de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

CARACTÉRISTIQUES ACOUSTIQUES DES LOGEMENTS :

□ Article R111-23-1 à 3 du Code de la Construction et de l'Habitation

(Inséré par Décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 art. 1er Journal Officiel du 10 janvier 1995)

R111-23-1 : Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments existants relevant de tout établissement d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs et de sport ainsi qu'aux hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique.

R111-23-2 : Les bâtiments auxquels s'appliquent les dispositions de la présente section sont construits et aménagés de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux, par une isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur et entre locaux, par la recherche des conditions d'absorption acoustique et par la limitation des bruits engendrés par les équipements des bâtiments.

Des arrêtés conjoints des ministres chargés de la construction, de l'environnement, de l'intérieur et, selon les cas, des autres ministères intéressés, pris après consultation du Conseil national du bruit, fixent, pour les différentes catégories de locaux et en fonction de leur utilisation, les seuils et les exigences techniques, applicables à la construction et à l'aménagement, permettant d'atteindre les objectifs définis à l'alinéa 1er du présent article.

R111-23-3 : Les arrêtés prévus à l'article précédent peuvent fixer leur date d'entrée en vigueur, qui ne peut excéder d'un an celle de leur publication. Ils s'appliquent aux projets de construction des bâtiments mentionnés à l'article R. 111-23-1 qui font l'objet d'une demande de permis de construire, d'une demande de prorogation de permis de construire ou de la déclaration prévue à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme.