

Commune de
BOISSET-LES-PREVANCHES

Règlement consolidé

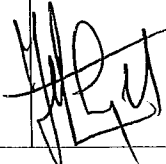

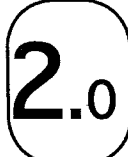
en

mai 2011

DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de
BOISSET-LES-PRÉVANCHES (27120)

Règlement

	P.L.U. prescrit le	Projet de P.L.U. ^{arrêté} approuvé en Conseil Municipal le	P.L.U. visé par les services de l'Etat le	P.L.U. ^{arrêté} arrêté en Conseil Municipal le	P.L.U. modifié le
Date	27 octobre 2000	5 décembre 2003		28/4/2005	
Cachet / Signature					
PLAN LOCAL D'URBANISME					
Atelier d'Architecture et d'Urbanisme Hubert Lefrançois 128 avenue Aristide Briand 27930 GRAVIGNY Tél. : 02 32 31 62 00 Fax. : 02 32 31 64 23 e-mail : urbanisme@wanadoo.fr					

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en IV Titres :

- TITRE I : Dispositions générales.
- TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbanisables.
- TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles et, aux zones naturelles.
- TITRE IV /2.0 - A1: Cahier des Servitudes Paysagères
- TITRE IV /2.0 - A2: Annexes documentaires

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- Lecture du Titre I.
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain.
Vous y trouverez les règles qui s'appliquent à votre terrain.
- Consultation des renvois.

TITRE I**DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BOISSET-LES-PRÉVANCHES, Département de l'EURE, code INSEE : 76.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

2.1.1 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n° 3 et 4;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
- l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme relatif au Permis de démolir.

2.1.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R 111.2, R 111.3.1, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- le Schéma Communal Directeur d'Assainissement.

ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

3.1 - La participation des constructeurs et lotisseurs aux équipements publics est régie par les articles L 332.6 à L 332.16 du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas où cela s'avère nécessaire, seront demandés au constructeur :

- 3.1.1 - Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs, notamment celles prévues à l'article R 332.15 du Code de l'Urbanisme
- 3.1.2 - Les participations prévues aux articles L 332.11 et 332.12
- 3.1.3 - La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L 35.4 du Code de la Santé Publique.
- 3.1.4 - Le financement des branchements.
- 3.1.5 - Des contributions demandées pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz, d'eau et d'énergie calorifique.

Ces dispositions s'appliquent aux lotisseurs qui de plus, peuvent avoir à leur charge :

- 3.1.6 - Les équipements propres aux lotissements susceptibles d'être ultérieurement classés dans la voirie et les réseaux publics.
- 3.1.7 - Les aménagements des terrains et réseaux appartenant au Domaine Public (ou devant y être inclus) qui résulteront de la réalisation du lotissement et notamment la mise à la cote définitive des terrains qui seront cédés nus et dégagés.
 - L'installation en souterrain des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution
- 3.1.8 - Une participation forfaitaire représentative de la Taxe Locale d'Equipement et des contributions énumérées dans les paragraphes 3.1.1 et 3.1.3 ci-dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

L'ensemble de ces dispositions peut être appelé à modification dans le cadre des textes d'application de la loi du 13 Décembre 2000 dite loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

4.1 - Plan de zonage :

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation future (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques, plan de zonage.

Sur ces plans figurent également les espaces boisés classés, et les Espaces classés à boisier par ce Plan Local d'Urbanisme ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

Ces zones définies se voient appliquer les dispositions du titre II du présent règlement:

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage et identifiés par un numéro d'opération.
- les espaces boisés classés par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds .
- les espaces destinés à être reboisés, repérés au plan par une trame orthogonale de ronds parsemés de points en leurs centres et entre eux.

4.2 - Règlement :

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones est défini en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

Nature de l'occupation du sol :

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisations particulières

Conditions de l'occupation du sol :

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur, Toitures, Clôtures
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés.

Possibilités maximales d'occupation du sol éventuelles :

- Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

- 5.1 - Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zone doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes (Art. L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que

pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - RAPPEL DE PROCEDURES

- 6.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L. 441.2 du Code de l'Urbanisme)
- 6.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 6.3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 6.4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés.
Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 6.5 - Dans les zones UA, UB et N et les secteurs qu'elles comprennent, les démolitions sont soumises à autorisation.

ZONE - UA

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA est une zone urbaine à caractère central d'habitats, elle est le coeur ancien de la commune.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites :

- 1.1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir .
- 1.1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière quelqu'en soit leur importance.
- 1.1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.1.4 - Les lignes aériennes nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.1.5 - Les sous-sols sont interdits sur la parcelle n°32.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATIONS 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 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation.
- 2.1.4 - Présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations préalablement projetées.
Indice connu : Dans le secteur indicé "C.S.", à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 - Constructions autorisées :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non visé à l'article UA 1.
- Les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté au titre de l'article 11; Les règles 3 à 10 et 12 à 14 pourront ne pas leur être appliquées.

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11 , la reconstruction devra présenter des améliorations , au moins partielles , si l'état antérieur ne respectait pas cet article.
- Les installations précaires à usage de réception, de loisirs, culturel ou scolaire, et à titre d'équipement public (exemple : barnums, préfabriqués accueillant des scolaires...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES 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 4 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie :

- 3.2.1 - 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 voie nouvelle ne pourra être inférieure à 8 m. Une voirie inférieure à 8 mètres d'assiette ne peut desservir qu'une seule parcelle (confert schéma en annexe).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain, mais ils ne pourront être réalisés sous la chaussée des routes départementales de la commune.

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 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 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 la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain devra être équipé d'un système d'assainissement conforme au schéma directeur d'assainissement concernant le traitement de ses eaux pluviales et usées.

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert est au moins égale à une longueur de 8 mètres. (confert schéma en annexe)

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

6.1.- Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1.- Toute construction peut jouxter la limite séparative de parcelles.

7.2.- Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres si le bâtiment n'est pas percé de baie vitrée (fenêtres ou porte-fenêtres) ou à 5 mètres si l'une des façades faisant vis-à-vis avec la limite est percée de baie vitrée.

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

- Sans Prescription Particulière -

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 30 % de la surface de la propriété.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation individuel ou collectif ne peut excéder :

- Rez de chaussée + combles habitables (R + C) avec :
 - hauteur de l'égout de toiture principal par rapport au terrain dans son état initial = 3,70 m
 - hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial = 7,70 m
- La réhabilitation de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, est autorisée.

10.2 - La hauteur des constructions qui ne répondent pas à la définition de l'article 10.1 par la destination, est de 9 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

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 implantations en altimétrie et plan masse 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.

- 11.1.1 - Les revêtements de leurs façades doivent être réalisés à partir d'appareillages de pierres locales, ou, dans le cas d'utilisation d'autres matériaux, faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes, et en comporter la représentation sur les pièces graphiques de la demande d'autorisation en conformité avec l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.
- 11.1.2 - Pour les constructions nouvelles et les installations techniques et process techniques, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits, hors descentes de sous-sol ou garage qui doivent en permettre l'accès. Les cotes N.G.F. normalisées du terrain, dans son état initial et dans son état projeté, seront indiquées aux plans joints aux demandes d'autorisations de bâtir.
- 11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.4 - Si les façades sont revêtues en enduits hydroliques ou équivalents, ils seront réalisés selon des teintes Pierre ou Beige très clair pour 70% minimum de la surface générale d'enduit sur le bâtiment.
- 11.1.5 - A moins qu'elles ne soient constituées de briques, de pierres ou de matériaux anciens, les pointes de pignon des constructions standard à usage d'habitation, constituées de couverture à 2 pentes, seront recouvertes d'un

bardage d'ardoise ou de bois de couleur chêne foncé.

- 11.1.6 - Les revêtements des façades extérieures d'une extension de construction existante doivent être d'aspect et de teinte strictement identique à ceux de la construction existante.

11.2 - Toitures :

- Pour les constructions nouvelles :

- 11.2.1.- Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation non traitées en terrasse doivent être recouvertes :

- en ardoises naturelles,
- ou en petites tuiles de teinte sombre, à raison d'un nombre au mètre carré **supérieur ou égal à 59 tuiles.**

- Les toitures non traitées en terrasse seront au moins à deux pentes, symétriques ou non. Les pentes de ces toitures définiront un angle compris entre 25° et 45° avec l'horizontal, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas elle pourra être reproduite.

- Les toitures seront débordantes d'au moins 25 cm en bas de pente et d'au moins 15 cm en pignon, dans tous les cas d'implantation.

- 11.2.2 - Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est situé à une distance maximale de 3 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial, et que sa surface est inférieure à 20 mètres carrés.

- 11.2.3 - Les fenêtres de toit des habitations seront de proportion plus haute que large selon un rapport $L/l > 1,52$ (longueur divisée par largeur supérieure à 1,52 mètres).

- 11.2.4 - Les toitures végétalisées sont de forme libre. Dans ce cas, les articles 11.2.1, 11.2.2 et 11.2.3 ne s'appliquent pas.

- 11.2.5 - Les annexes des habitations d'une surface inférieure à 20 m² peuvent être couvertes en matériaux différents de la construction principale et avoir une pente distincte dès lors que la couleur du matériau de construction est identique.

- Pour les extensions des constructions existantes :

La toiture d'une extension nouvelle d'une construction existante doit être d'aspect et de teinte strictement identiques à ceux de la toiture de la construction existante.

11.3 - Clôtures , Murs :

- 11.3.1 - Les clôtures sur l'emprise publique

- Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article 11.1.1. ou les clôtures végétales telles que

décrites à l'annexe paysagère, pouvant être accompagnés d'un grillage vert sur poteau métalliques verts.

Les clôtures, à moins qu'elles ne répondent à l'alinéa ci-dessus feront l'objet d'une étude paysagère qui permette d'en apprécier l'impact sur le site.

Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques, formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable.

- Les clôtures minérales, qui ne répondent pas à la définition de l'article 11.3 doivent être 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 1,50 m. Les murs en panneaux préfabriqués de béton brut sont interdits.

- Le long des chemins et des sentes publics, les clôtures doivent être végétales, telle que décrites dans l'annexe paysagère, ou en bois constituées de claustras ou de clins.

11.3.2 - Les clôtures sur 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. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts doublés de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).

11.4 - Vérandas, abris de jardin :

11.4.1 - Les surfaces transparentes ou translucides des verandas seront constituées de produits verriers .

11.4.2 - Abris de jardin : dès lors que leur surface est supérieure à 10 m², ces bâtiments seront en harmonie avec la construction principale élevée sur le terrain.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- en habitations, le nombre de places à réaliser sera de :
 - 1 pour les habitations constituées d'une pièce principale
 - 2 pour les habitations constituées de 2 à 5 pièces principales
 - 3 pour les habitations constituées de 6 pièces principales et plus.

- en activités économiques autorisées
 - 1 place pour 25 m² de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités, devra être réalisé sur la propriété.

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) : selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1- Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.
- 13.1.1.- Ces espaces verts seront constitués, haies comprises, :
- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
 - 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
 - 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts.
- 13.1.2.- La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère et devra répondre aux dispositions de l'article 11.1.
- 13.2.- Dans les lotissements, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface sera d'un seul tenant et fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA 13.1.1 et 13.1.2.
- 13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article 11.1. ;
les dispositions minimales de plantation consistent à :
- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places,
 - plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place.
- 13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères.
- 13.5 - Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par les articles L. 130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

ZONE - UB

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine composée à la fois de constructions anciennes et d'habitat individuel plus récent.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites :

- 1.1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière quelqu'en soit leur importance
- 1.1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.1.4 - Les lignes aériennes nouvelles de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATIONS 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 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.1.3.- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- 2.1.4 - Présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations préalablement projetées.
Indice connu : Dans le secteur indicé "C.S.", à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 - Constructions autorisées :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non visé à l'article UB 1.
- Les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté au titre de l'article 11 ; Les règles 3 à 10 et 12 à 15 pourront ne pas leur être appliquées.

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11 , la reconstruction devra présenter des améliorations , au moins partielles , si l'état antérieur ne respectait pas cet article.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes au parcelles seront, dans tous les cas, en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 3 m minimum selon les dispositions décrites en annexe du règlement ; 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.

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 4 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - 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 ou accès ne pourra être inférieure à 8 m .

Une voirie inférieure à 8 mètres d'assiette ne peut desservir qu'une seule parcelle (confert schéma en annexe).

3.2.2 - Au droit des entrées de propriétés , un recul sera aménagé pour permettre le dégagement d'un véhicule et son stationnement hors de l'assiette publique de la voirie (confert schéma en annexe).

Dans le cas où la construction existante est située à - de 3 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.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain, mais ils ne pourront être réalisés sous la chaussée des routes départementales de la commune.

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 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 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 la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain devra être équipé d'un système d'assainissement conforme au schéma directeur d'assainissement concernant le traitement de ses eaux pluviales et usées.

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert et au moins égale à une longueur de 10 mètres (confert schéma en annexe).

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

6.1.- Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

7.1.- Toute construction peut jouxter la limite séparative de parcelles.

7.2.- Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres si le bâtiment n'est pas percé de baie vitrée (fenêtres ou porte-fenêtres) ou à 5 mètres si l'une des façades faisant vis-à-vis avec la limite est percée de baie vitrée.

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

- Sans Prescription Particulière -

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 15% de la surface de la propriété.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation individuel ou collectif ne peut excéder :

- Rez de chaussée + 1 étage + combles avec :
- hauteur de l'égout de toiture par rapport au terrain dans son état initial = 3,70 m
- hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial = 7,70 m

La réhabilitation de constructions existantes, dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

10.2 - La hauteur des constructions qui ne répondent pas à la définition de l'article 10.1 par leur destination, est de 9 m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

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 implantations en altimétrie et plan masse 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.

11.1.1 - Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant, et en comporter la représentation sur les pièces constitutives de la demande d'autorisation en conformité avec l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments et annexes, sont :

- 1 - Les enduits hydrauliques de finition grattée au taloché, 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)
 - Les bétons bruts de coffrage ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (lasure).
 - Les matériaux verriers.
- 2 - Les essentages ou vêtures d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.
- 3 - Les essentages ou vêtures en produits de synthèse non brillants.

11.1.2 - Pour les construction nouvelles et les installations techniques et process technique, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques

initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 80 centimètres en moins, sont interdits, hors descentes de sous-sol ou garage qui doivent en permettre l'accès. Les cotes N.G.F. normalisées du terrain, dans son état initial et dans son état projeté, seront indiquées aux plans joints aux demandes d'autorisations de bâtir.

- 11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.4 - Les enduits seront réalisés selon des teintes Pierre ou Beige très clair pour 70% minimum de la surface générale d'enduit sur le bâtiment.
- 11.1.5 - A moins qu'elles ne soient constituées de briques, de pierres ou de matériaux anciens, les pointes de pignon des constructions à usage d'habitation, constituées de couverture à 2 pentes, seront recouvertes d'un bardage d'ardoise ou de bois de couleur chêne foncé.
- 11.1.6 - Les revêtements des façades extérieures d'une extension de construction existante doivent être d'aspect et de teinte strictement identique à ceux de la construction existante.

11.2 - Toitures :

- Pour les constructions nouvelles :

11.2.1.- Les toitures non traitées en terrasse doivent être recouvertes :

- en ardoises naturelles,
- ou en petites tuiles de teinte sombre, à raison d'un nombre au mètre carré **supérieur ou égal à 59 tuiles.**
- ou en tuiles identiques aux matériaux de couverture existants
- ou en matériaux de synthèse de teinte ardoise ou "Terre de Siègne brûlée"

- Les toitures non traitées en terrasse seront au moins à deux pentes, symétriques ou non. Les pentes de ces toitures ne définiront pas un angle supérieure à 45° avec l'horizontal, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente + importante, auquel cas elle pourra être reproduite.

- Les toitures seront débordantes sur toutes les faces du bâtiment d'au moins 25 cm en bas de pente et d'au moins 15 cm en pignon, dans tous les cas d'implantation.

11.2.2 - Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est situé à une distance maximale de 3 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial, et que sa surface est inférieure à 20 mètres carrés.

11.2.3 - Les fenêtres de toit des habitations seront de proportion plus haute que large selon un rapport $L/l > 1,52$ (longueur divisée par largeur supérieure à 1,52 mètres).

11.2.4 - Les toitures végétalisées sont de forme libre. Dans ce cas, les articles 11.2.1, 11.2.2 et 11.2.3 ne s'appliquent pas.

11.2.5 - Les annexes des habitations d'une surface inférieure à 20 m² peuvent être couvertes en matériaux différents de la construction principale et avoir une pente distincte dès lors que la couleur du matériau de construction est identique.

- Pour les extensions des constructions existantes :
La toiture d'une extension nouvelle d'une construction existante doit être d'aspect et de teinte strictement identiques à ceux de la toiture de la construction existante.

11.3 - Clôtures , Murs :

11.3.1 - Les clôtures sur l'emprise publique

- Les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques ou privées à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article 11.1.1. ou les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère, pouvant être accompagnés d'un grillage vert sur poteau métalliques verts.
Les clôtures, à moins qu'elles ne répondent à l'alinéa ci-dessus feront l'objet d'une étude paysagère qui permette d'en apprécier l'impact sur le site.
Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques , formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une autorisation préalable.
- Les clôtures minérales doivent être 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 1,50 m. Les murs en panneaux préfabriqués de béton brut sont interdits.
- Le long des chemins et des sentes publics, les clôtures doivent être végétales doublées éventuellement d'un grillage sur poteau métal sans soubassement ou d'une lisse; ou en bois constituées de claustras, clins, etc.

11.3.2 - Clôtures sur 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. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts doublés de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).

11.4 - Vérandas, abris de jardin :

- 11.4.1 - Les surfaces transparentes ou translucides des verandas seront constituées de produits verriers .
- 11.4.2 - Abris de jardin : dès lors que leur surface est supérieure à 10 m², ces bâtiments seront en harmonie avec la construction principale élevée sur le terrain.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1- 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, le nombre de places à réaliser sera de :
 - 1 pour les habitations constituées d'une pièce principale
 - 2 pour les habitations constituées de 2 à 5 pièces principales
 - 3 pour les habitations constituées de 6 pièces principales et plus.
- en activités économiques autorisées :
 - 1 place pour 25 m² de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois.Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités, devra être réalisé sur la propriété.
- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

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, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60% de la surface de la propriété.

13.1.1.- Ces espaces verts seront constitués, haies comprises, :

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts.

13.1.2.- La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article 11.1

13.2.- Dans les lotissements, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface sera d'un seul tenant et fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles UB 13.1.1 et 13.1.2.

13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article 11.1. ;

les dispositions minimales de plantation consistent à :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places,
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place.

13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères.


13.5 - Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par les articles L. 130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

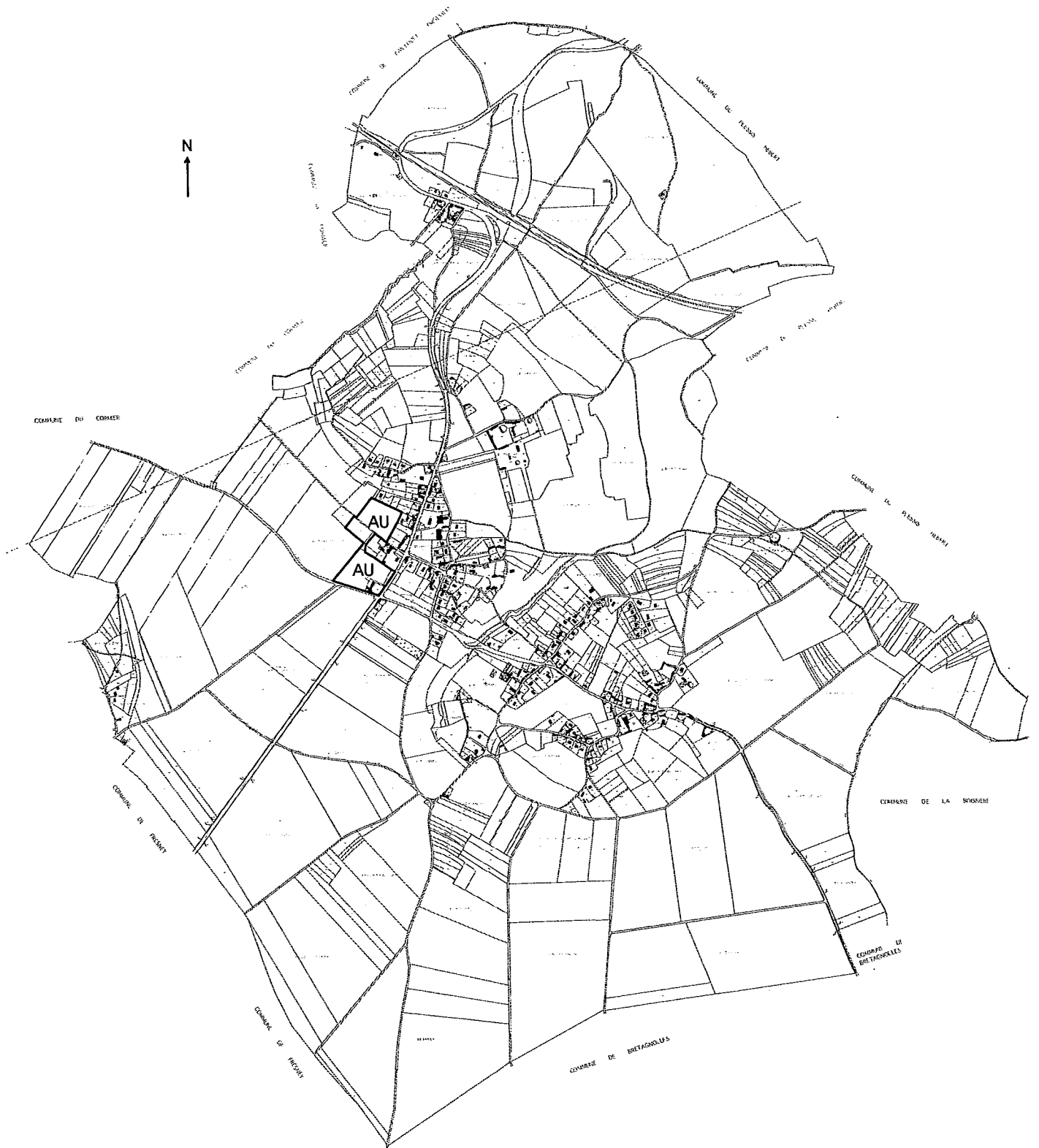
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

ZONE - AU

 Zone AU :
Zone destinée à l'urbanisation future



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU :

La zone AU strict est une zone non équipée destinée à être urbanisée ultérieurement. Son urbanisation ne sera engagée que dès lors qu'un plan d'aménagement d'ensemble aura été élaboré et autorisé.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites :

- 1.1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir .
- 1.1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière quelqu'en soit leur importance
- 1.1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.1.4 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATIONS 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 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.1.3 - Présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations préalablement projetées.

Indice connu : Dans le secteur indicé "C.S.", à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 - Constructions autorisées :

- Les constructions à usage d'habitations et les équipements publics ou privés d'accompagnement
- Les extensions et annexes des constructions existantes

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non visé à l'article AU1.
- Les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté au titre de l'article 11 ; Les règles 3 à 10 et 12 à 14 pourront ne pas leur être appliquées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES 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.

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 voie nouvelle ne pourra être inférieure à 8 mètres (confert schéma en annexe).

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain, mais ils ne pourront être réalisés sous la chaussée des routes départementales de la commune.

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 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 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 la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain devra être équipé d'un système d'assainissement conforme au schéma directeur d'assainissement concernant le traitement de ses eaux pluviales et usées.

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

6.1.- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera réglementée par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera réglementée par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE dans le secteur AUa

- Sans Prescription Particulière -

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol des constructions nouvelles sera réglementée par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions sera réglementée par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**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 implantations en altimétrie et plan masse 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.

- 11.1.1 - Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant, et en comporter la représentation sur les pièces constitutives de la demande d'autorisation en conformité avec l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments et annexes seront réglementés par le plan d'aménagement d'ensemble.

- 11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les installations techniques et process techniques, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits, hors descentes de sous-sol ou garage qui doivent en permettre l'accès. Les cotes N.G.F. normalisées du terrain, dans son état initial et dans son état projeté, seront indiquées aux plans joints aux demandes d'autorisations de bâtir.
Les caves enterrées sont autorisées, dès lors que leur accès, s'il est extérieur, répond aux dispositions du présent article. Les stationnements d'automobiles en sous sol ne sont pas recommandés.

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

11.2 - Toitures :

Les toitures des constructions seront réglementées par le plan d'aménagement d'ensemble.

11.3 - Clôtures :

Les clôtures seront réglementées par le plan d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- en habitations, le nombre de places à réaliser sera de :
 - 1 pour les habitations constituées d'une pièce principale
 - 2 pour les habitations constituées de 2 à 5 pièces principales
 - 3 pour les habitations constituées de 6 pièces principales et plus.
- en activités économiques autorisées :
 - 1 place pour 25 m² de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois.

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités, devra être réalisé sur la propriété.

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1- La surface aménagée en espaces verts sera réglementée par le plan d'aménagement d'ensemble.
- 13.1.1.- Ces espaces verts seront constitués , haies comprises , :
- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
 - 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
 - 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts.
- 13.1.2.- La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article 11.1
- 13.2.- Dans les lotissements, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface sera d'un seul tenant et fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles AU 13.1.1 et 13.1.2.
- 13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article 11.1. ;
les dispositions minimales de plantation consistent à :
- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places,
 - plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place.
- 13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

Secteur AUa

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUa

Caractère des secteurs AUa :

Les secteurs AUa sont destinés à être urbanisés dès maintenant et au fur et à mesure de la réalisation des aménagements nécessaires ; leur vocation est d'accueillir le développement en logements et en équipements de la commune sur la décennie à venir.

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites :

- 1.1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir .
- 1.1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière quelqu'en soit leur importance
- 1.1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.1.4 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATIONS 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 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.1.3 - Présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations préalablement projetées.

Indice connu : Dans le secteur indicé "C.S.", à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.3 - Constructions autorisées :

- Les constructions à usage d'habitations et les équipements publics ou privés d'accompagnement
- Les extensions et annexes de constructions existantes

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non visé à l'article AUa1.
- Les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté au titre de l'article 11 ; Les règles 3 à 10 et 12 à 14 pourront ne pas leur être appliquées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes au parcelles seront, dans tous les cas, en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 3 m minimum selon les dispositions décrites en annexe du règlement; 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.

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.

3.2 - Voirie :

3.2.1 - 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 voie nouvelle ne pourra être inférieure à 8m (confert schéma en annexe).

3.2.2 - Au droit des entrées de propriétés , un recul sera aménagé pour permettre le dégagement d'un véhicule et son stationnement hors de l'assiette publique de la voirie (confert schéma en annexe). Dans le cas où la construction existante est située à moins de 3 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.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain, mais ils ne pourront être réalisés sous la chaussée des routes départementales de la commune.

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 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 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 la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain devra être équipé d'un système d'assainissement conforme au schéma directeur d'assainissement concernant le traitement de ses eaux pluviales et usées.

Les terrains faisant l'objet d'une division de propriété ne sont constructibles que si la longueur de la limite de propriété séparant ces terrains de la voie qui les dessert est au moins égale à une longueur de 10 mètres (confert schéma en annexe).

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

6.1.- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1.- Toute construction peut jouxter la limite séparative de parcelles.

7.2.- Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres si le bâtiment n'est pas percé de baie vitrée (fenêtres ou porte-fenêtres) ou à 5 mètres si l'une des façades faisant vis-à-vis avec la limite est percée de baie vitrée.

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

- Sans Prescription Particulière -

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation individuel ou collectif ne peut excéder :
- Rez de chaussée + combles habitables (R + C) avec :
 - hauteur de l'égout de toiture principal par rapport au terrain dans son état initial = 3,70 m
 - hauteur hors tout de la construction par rapport au terrain dans son état initial = 7,70 m
- 10.2 - La hauteur totale hors tout des constructions qui ne répondent pas à la définition de l'article 10.1 par leur destination, est de 9 m.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**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 implantations en altimétrie et plan masse 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.

- 11.1.1 - Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant, et en comporter la représentation sur les pièces constitutives de la demande d'autorisation en conformité avec l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments et annexes, sont :

- 1 - Les enduits hydrauliques de finition grattée au taloché, 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)
 - Les bétons bruts de coffrage ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (lasure).
 - Les matériaux verriers.
- 2 - Les essentages ou vêtements d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.
- 3 - Les essentages ou vêtements en produits de synthèse non brillants.

- 11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les installations techniques et process techniques, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits, hors descentes de sous-sol ou garage qui doivent en permettre l'accès. Les cotes N.G.F. normalisées du terrain, dans son état initial et dans son état projeté, seront indiquées aux plans joints aux demandes d'autorisations de bâtir.

Les caves enterrées sont autorisées, dès lors que leur accès, s'il est extérieur, répond aux dispositions du présent article. Les stationnements d'automobiles en sous sol ne sont pas recommandés.

- 11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.4 - Les enduits seront réalisés selon des teintes Pierre ou Beige très clair pour 70% minimum de la surface générale d'enduit sur le bâtiment.
- 11.1.5 - A moins qu'elles ne soient constituées de briques, de pierres ou de matériaux anciens, les pointes de pignon des constructions à usage d'habitation, constituées de couverture à 2 pentes, seront recouvertes d'un bardage d'ardoise ou de bois de couleur chêne foncé.

11.2 - Toitures :

- 11.2.1.- Les toitures des habitations non traitées en terrasse doivent être recouvertes :
 - en ardoises naturelles,
 - ou en petites tuiles de terre cuite de teinte sombre, à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles.
 - ou en tuiles identiques aux matériaux de couverture existants
 - ou en matériaux de synthèse de teinte ardoise ou "Terre de Siègne brûlée"
- Les toitures non traitées en terrasse seront au moins à deux pentes, symétriques ou non. Les pentes de ces toitures ne définiront pas un angle supérieure à 45° avec l'horizontal, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente + importante, auquel cas elle pourra être reproduite.
- Les toitures seront débordantes d'au moins 25 cm en bas de pente et d'au moins 15 cm en pignon, dans tous les cas d'implantation.
- 11.2.2 - Les toitures terrasses sont autorisées dès lors que le point le plus haut de l'acrotère est situé à une distance maximale de 3 mètres à la verticale du terrain naturel dans son état initial, et que sa surface est inférieure à 20 mètres carrés.
- 11.2.3 - Les fenêtres de toit des habitations seront de proportion plus haute que large selon un rapport $L/l > 1,52$ (longueur divisée par largeur supérieure à 1,52 mètres).
- 11.2.4 - Les toitures végétalisées sont de forme libre. Dans ce cas, les articles 11.2.1, 11.2.2 et 11.2.3 ne s'appliquent pas.
- 11.2.5 - Les annexes des habitations d'une surface inférieure à 20 m² peuvent être couvertes en matériaux différents de la construction principale et avoir une pente distincte dès lors que la couleur du matériau de construction est identique.

11.3 - Clôtures :

- 11.3.1 - Les clôtures sur l'emprise publique.
 - Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article 11.1.1, en bois constituées de claustras ou de

clins, ou les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère. Les clôtures, à moins qu'elles ne répondent à l'alinéa ci-dessous feront l'objet d'une étude paysagère qui permettra d'en apprécier l'impact sur le site.

- Les clôtures minérales doivent être 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 1,50 m. Les murs en panneaux de béton brut sont interdits.

11.3.2 - Les clôtures sur 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. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.

Les clôtures sur propriétés voisines, si elles sont végétales, peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts doublés de haies vives (le thuya est interdit sur plus de 30 % de la longueur de la clôture).

11.4 - Vérandas, abris de jardin :

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

11.4.2 - Abris de jardin : dès lors que leur surface est supérieure à 10 m², ces bâtiments seront en harmonie avec la construction principale élevée sur le terrain.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- en habitations, le nombre de places à réaliser sera de :

- 1 pour les habitations constituées d'une pièce principale
- 2 pour les habitations constituées de 2 à 5 pièces principales
- 3 pour les habitations constituées de 6 pièces principales et plus.

- en activités économiques autorisées :

- 1 place pour 25 m² de SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois.

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités, devra être réalisé sur la propriété.

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :

selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

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

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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


- 13.1.1.- Ces espaces verts seront constitués , haies comprises , :
- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
 - 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
 - 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts.
- 13.1.2.- La réalisation de ces plantations fera l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article 11.1
- 13.2.- Dans les lotissements, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface sera d'un seul tenant et fera l'objet d'une composition paysagère dans les termes des articles AU 13.1.1 et 13.1.2.
- 13.3 - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article 11.1. ;
les dispositions minimales de plantation consistent à :
- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places,
 - plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place.
- 13.4 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères.

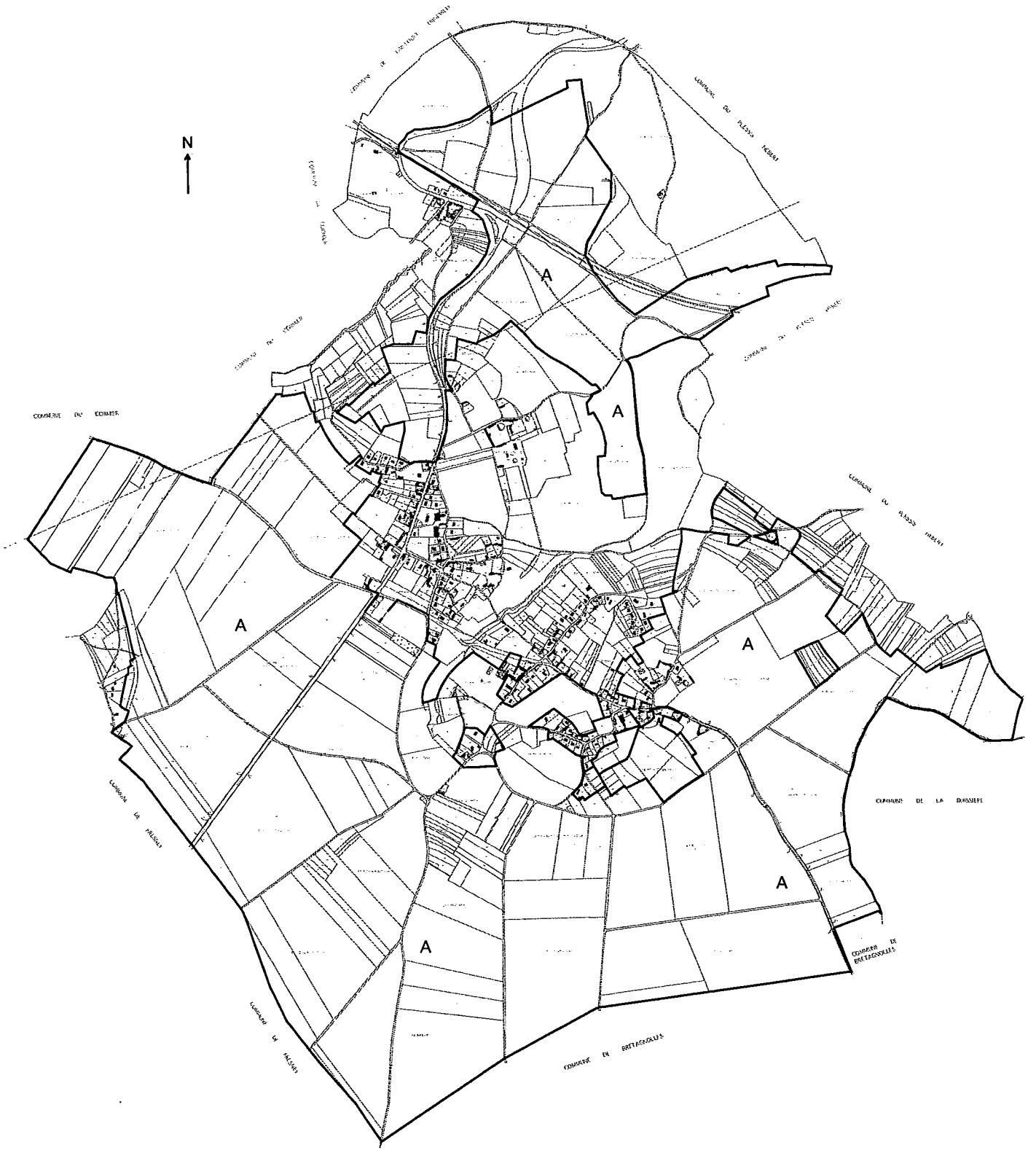
SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

ZONE - A

 Zones A :
Zones agricoles



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

La zone A est une zone destinée à l'exploitation agricole. Aucune construction ou utilisation du sol qui ne serait liée directement à cette économie ne sera autorisée.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel à préserver
- 1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.4 - Les occupations du sol non liés à l'agriculture.
- 1.5 - Les dispositifs d'éoliennes.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

- 2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration sauf celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- 2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation.
- 2.1.4 - Présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations préalablement projetées.

Indice connu : Dans le secteur indicé "C.S.", à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 - Constructions autorisées :

- 2.2.1 - Les constructions et réhabilitation destinées aux logements ou aux activités liées à l'exploitation agricole et aux logements nécessaires à ces activités.

- 2.2.2 - La transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes sous réserve que l'immeuble concerné conserve sa destination initiale ou fasse l'objet d'un aménagement en maison d'habitation nécessaire à l'activité agricole.
- 2.2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible, concernant l'article 11, la reconstruction devra présenter des améliorations, au moins partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article.
- 2.2.4 - Les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté au titre de l'article 11 ; Les règles 3 à 10 et 12 à 14 pourront ne pas leur être appliquées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES 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.

3.2 - Voirie :

- 3.2.1 - 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 voie nouvelle ne pourra être inférieure à 8m (confert schéma en annexe) .
- 3.2.2- Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3.2.3 - Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de chemins départementaux, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès, situé à cinq mètres en retrait de l'alignement de la voie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain, mais ils ne pourront être réalisés sous la chaussée des routes départementales de la commune.

4.1 - Eau - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau, électricité et tous réseaux publics dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

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.

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 la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans prescription particulière -

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

L'implantation de toute construction ou installation nouvelle doit respecter les servitudes d'alignement appliquées aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de parcelle, sauf dans le cas où ces constructions sont à caractère d'équipements et présentent une gêne pour les habitations proches (transformateur, antenne, relevage...). Le recul minimum est alors de 15 mètres par rapport à une zone de construction d'habitation, outre les obligations de recul dues à la destinations des installations et des constructions à caractère agricole.

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

- Sans Prescription Particulière -

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans prescription particulière -

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comprendre au maximum un rez de chaussée surmonté d'un étage et de combles aménageables.

La réhabilitation de constructions existantes, dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peut être autorisée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

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 implantations en altimétrie et plan masse 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.

11.2 - Toitures :

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées en façade des constructions, elles seront implantées en toiture ou au sol.

11.2.1.- Concernant les habitations :

11.2.1.1 - Les toitures terrasses non accessibles ne sont pas autorisées.

11.2.1.2 - Les toitures seront recouvertes en ardoises naturelles ou en ardoises de synthèse, ou en tuiles petit module (59 au mètre carré).

11.2.2. - Concernant les batiments agricoles :

11.2.2.1. - Les toitures seront de teinte sombre, d'aspect non brillant.

11.3 - Clôtures :

11.3.1 - Les seules clôtures de propriétés autorisées sont les clôtures végétales doublées ou non de grillage métallique ou de claustrat de bois, posé sur poteaux de Bois ou de Métal .

11.3.2.- Il n'est pas fixé de contraintes particulières concernant les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes.

11.4 - Vérandas:

11.4.1 - Les surfaces transparentes ou translucides des verandas seront constituées de produits verriers .

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par les articles L. 130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

ZONE - N

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N :

La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel à préserver sauf les constructions autorisées au 2.2.1, 2.2.2 et 2.2.3.
- 1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.4 - Les lotissements de terrains de toutes natures.
- 1.5 - Toute construction ou installation non autorisée à l'article N2.
- 1.6 - Les dispositifs d'éoliennes.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 - Rappels :
 - 2.1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration sauf celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
 - 2.1.2 - Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442 - 1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
 - 2.1.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation.
 - 2.1.4 - Présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations préalablement projetées.
Indice connu : Dans le secteur indicé "C.S.", à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, le projet sera refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2.2 - Constructions autorisées :
 - 2.2.1 - La transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes sous réserve que l'immeuble concerné conserve sa destination

- initiale ou fasse l'objet d'un aménagement de caractère résidentiel.
- 2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible, concernant l'article 11, la reconstruction devra présenter des améliorations, au moins partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article.
- 2.2.3.- Les installations nécessaires à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté au titre de l'article 11 ; Les règles 3 à 10 et 12 à 14 pourront ne pas leur être appliquées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.
- 3.2 - 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.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain, mais ils ne pourront être réalisés sous la chaussée des routes départementales de la commune.

4.1 - Eau - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau, électricité et tous réseaux publics dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

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.

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 la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans prescription particulière -

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

L'implantation de toute construction ou installation nouvelle doit respecter les servitudes d'alignement appliquées aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de parcelle, sauf dans le cas où ces constructions sont à caractère d'équipements et présentent une gêne pour les habitations proches (transformateur, antenne, relevage...). Le recul minimum est alors de 15 mètres par rapport à une zone de construction d'habitation.

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

- Sans Prescription Particulière -

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans prescription particulière -

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Sans prescription particulière -

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

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 implantations en altimétrie et plan masse 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.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par les articles L. 130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

DEPARTEMENT de L'EURE
Commune de **Boisset-les-Prévanches**

Cahier des servitudes paysagères
se référant à l'article 13 de l'ensemble des zones

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.0.A1

A - Dispositions applicables concernant les essences employées dans l'aménagement des espaces végétalisés, cités à l'article 13 des règlements de toutes les zones :

1/	<ul style="list-style-type: none">- Tilleul- Bouleau- Charme- Frêne jaune (<i>graxinus ornus</i>)- Merisier- Chêne- Epicéa- Erable- Noyer- Tremble- Marronnier rouge- Pin noir	Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence et 20% maximum pour une seule essence de conifères (Epicéa et pin)
----	---	---

B- Dispositions applicables concernant la composition des haies vives, haies champêtres et haies ornementales :

Les essences employées et plantées si possible en quinconce espacées de 75 cm en long et 50 cm entre 2 rangs, seront choisies parmi les suivantes :

2/	<ul style="list-style-type: none">- Noisetier- Charmille- Prunellier- Sorbier- If- Houx- Hêtraie- Prunus	Réparti à raison de 50% maximum pour une seule essence
----	---	--

Le Leylandietle Tuja est proscrit sur la Commune.

C- Dispositions applicables concernant la composition des espaces classés à boiser (hors vergers) :

Sur l'ensemble de cette aire, il est imposé de reconstituer un espace végétalisé dense selon les caractéristiques ci-dessous :

Les essences employées seront choisies parmi les suivantes :

1/ - Chêne → 20% du plant

- Bouleau
- Charme
- Orme
- Hêtre
- Frêne
- Acacia
- Merisier
- Pin
- If
- Chataignier
- Epicéa
- Erable
- Noyer
- Tremble

Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence de feuillus et 20% maximum pour une seule essence de conifères (épicéa, if, pin)

2/ Auxquels pourraient être ajoutés des arbustes buissonnants (Noisetier, Charmille, Prunellier, Sorbier, Amélanquier, Lila, Cornouillers).

- La première ligne de plantation sera réalisée selon les dispositions d'un taillis d'arbres buissonnants d'essences locales (2/)
- La deuxième ligne de l'emprise sera composée de plants cités ci-dessus à raison d'une densité de 5 arbres de haut jet pour 100 m² ou de 3 arbres de haut jet et 5 arbustes buissonnants (à 2 ou 3 éléments).

D - Dispositions applicables concernant les vergers à réhabiliter :

Les essences employées seront choisies parmi les suivantes :

- Poiriers
 - Pommier à cidre
 - Cerisier
 - et autres fruitiers
- Réparti à raison de 40% maximum pour une seule essence

ou fruitiers ornementaux au feuillage vert, prunus shirotae ou pyrus chanticler.

EXEMPLE DE CONDUITE D'UNE HAIE EN TAILLIS-SOUS-FUTAIE

1 L'hiver de la plantation

2 L'hiver suivant :

RECEPAGE des arbres et arbustes à mener en taillis sur souches

3 Les années suivantes :

DEFOURCHAGE et ELAGAGE des arbres à mener en haut jet

Taille latérale

Profil

4 Au bout de 8 à 10 ans :

1° exploitation du taillis et élagage des arbres

Profil

5 Au bout de 20 à 30 ans

Exploitation des arbres de haut jet INTERMEDIAIRES...

Et la 3ème exploitation du TAILLIS

6 Au bout de 40 à 60 ans

Exploitation des ARBRES de haut jet PRINCIPAUX... ..4° à 6° exploitation du TAILLIS

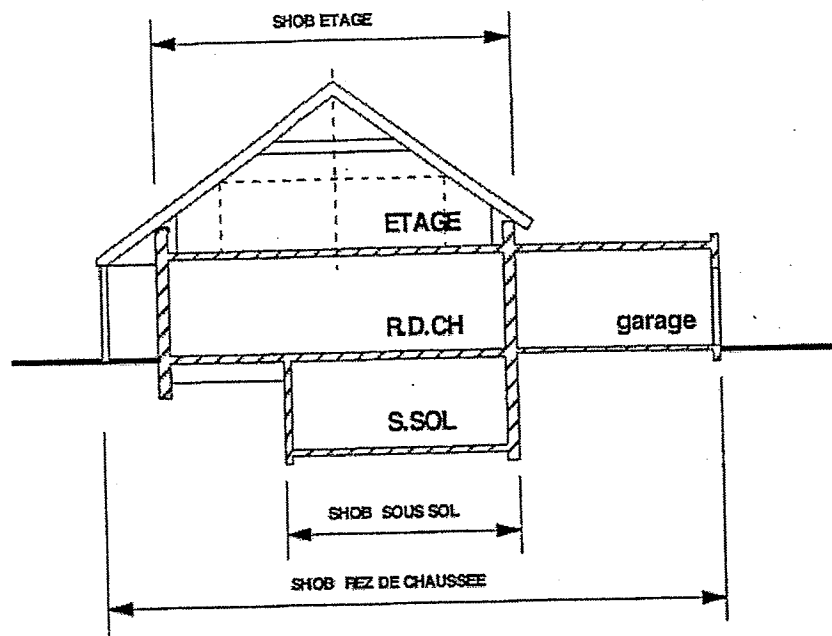
Pou ne pas charger le dessin, les arbustes buissonnants n'ont pas été représentés. ils sont recépés à chaque coupe du taillis.

DEPARTEMENT de L'EURE
Commune de **Boisset-les-Prévanches**

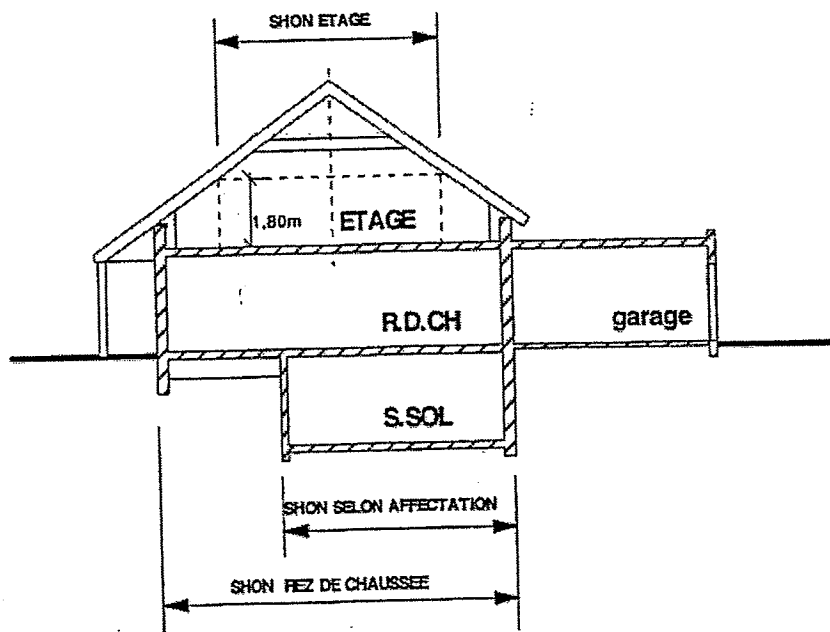
Annexes documentaires au REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

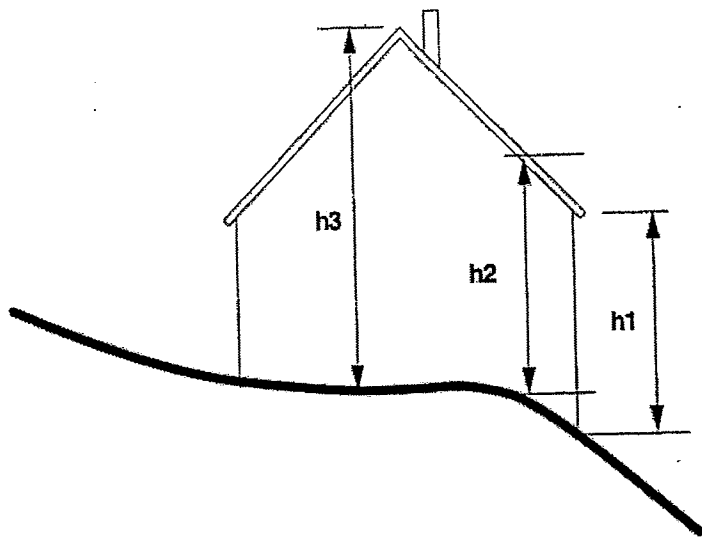
2.0.A2



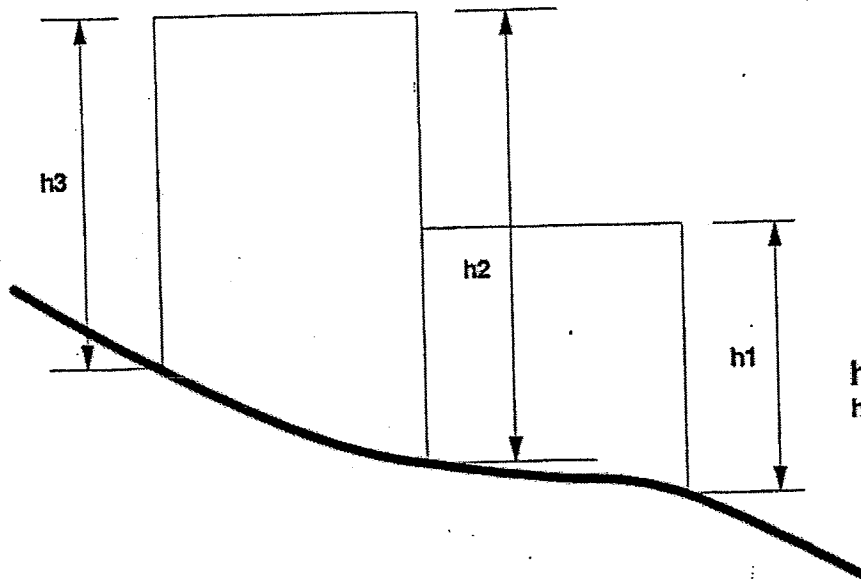
surface hors-oeuvre brute



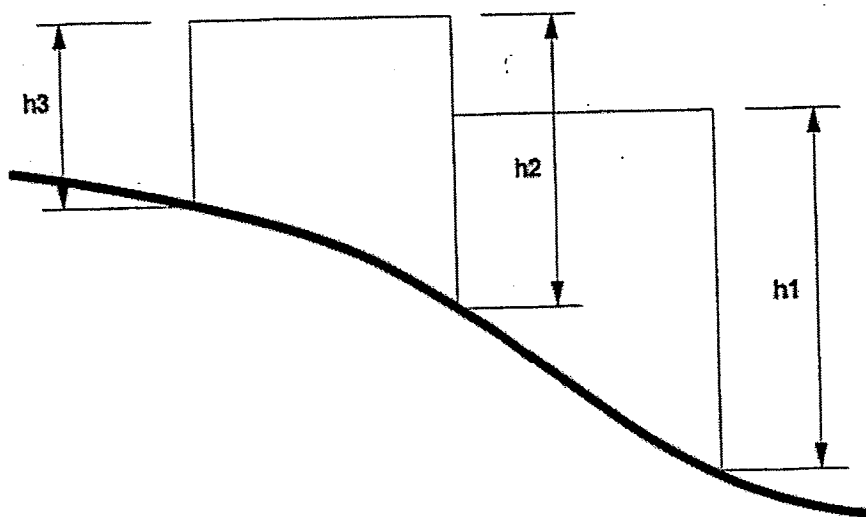
surface hors-oeuvre nette



$h_2 < h_1 < h_3$
 h_3 est la hauteur

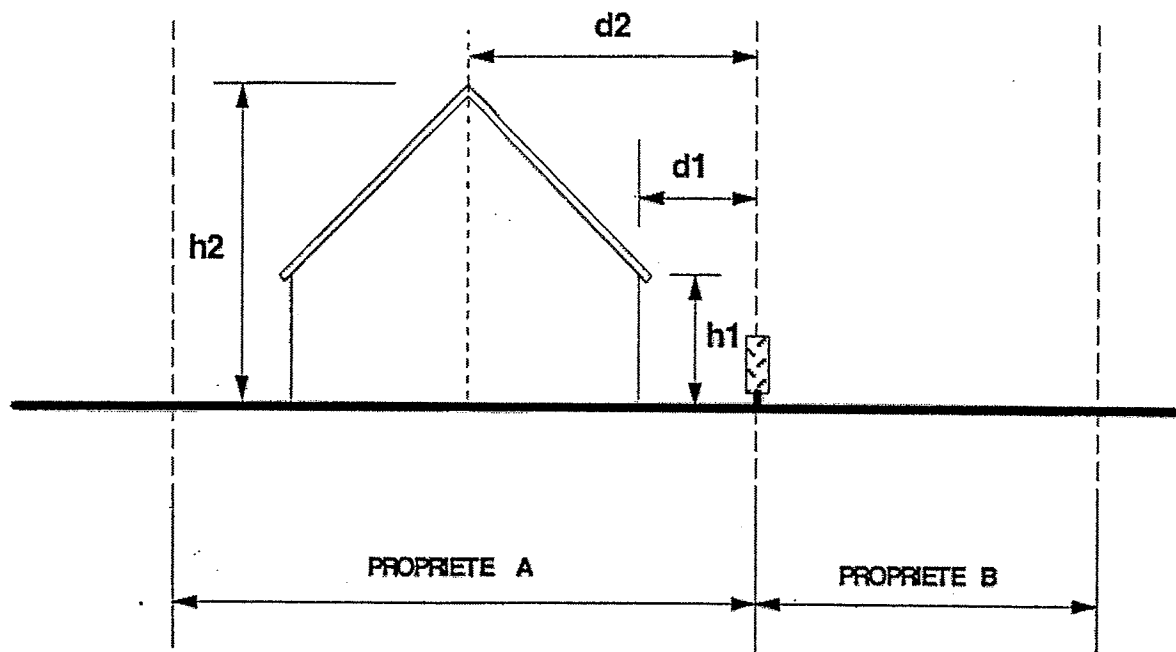


$h_1 < h_3 < h_2$
 h_2 est la hauteur



$h_3 < h_2 < h_1$
 h_1 est la hauteur

Article 7 : Zones UA, UB, et AU



Tout point d'un bâtiment qui est éloigné de sa limite séparative l'est d'une distance au moins égale à la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel (voir exemple ci-dessus).

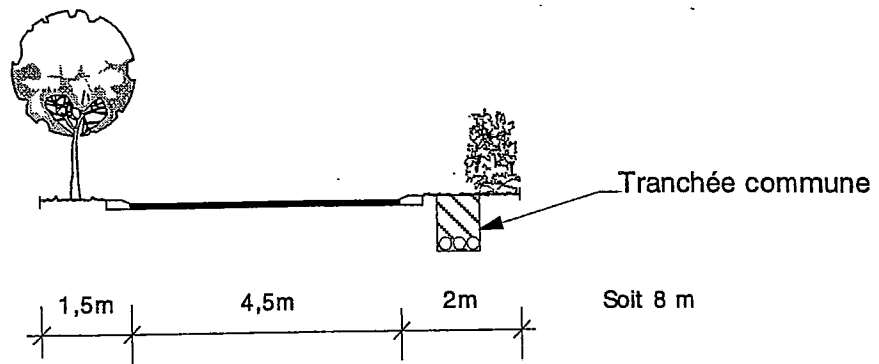
$$d1 = h1$$
$$d2 = h2$$

La règle la plus couramment utilisée au présent PLU est la suivante :

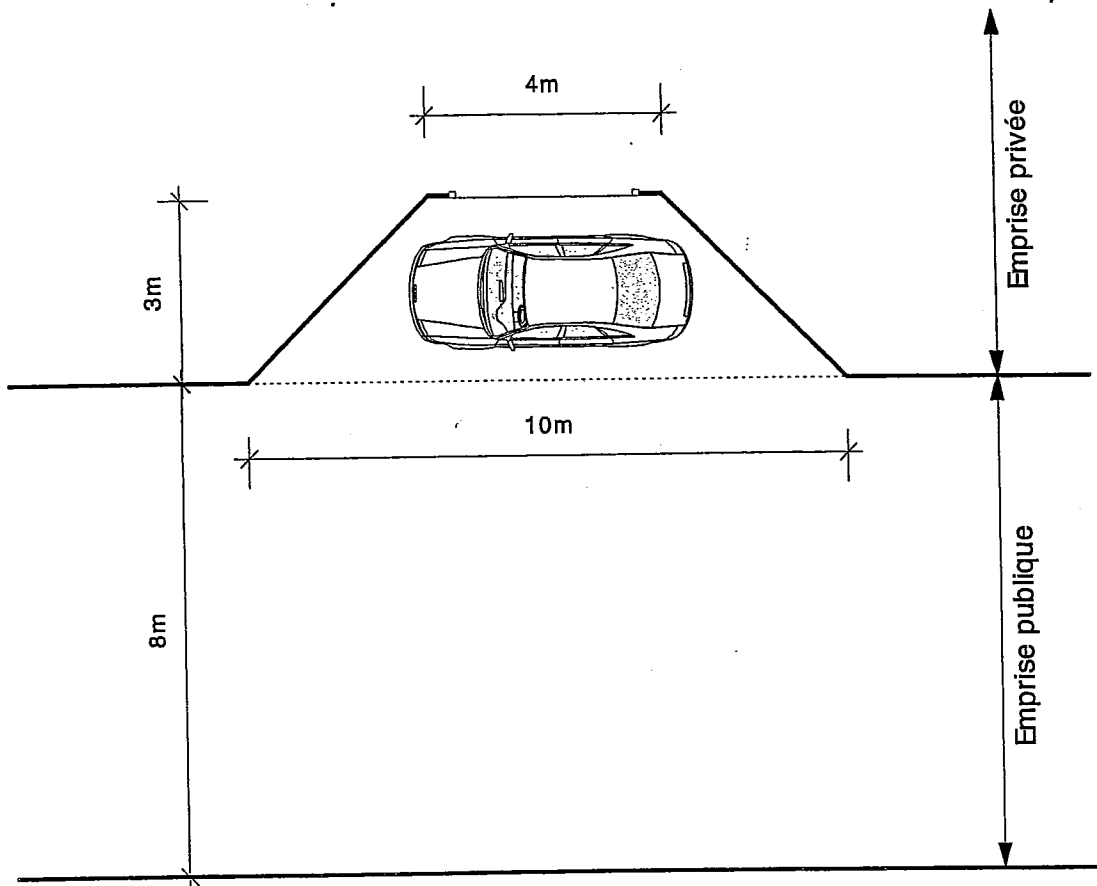
$$d = h / 2 > 3 \text{ mètres si le bâtiment n'est pas percé de baie vitrée}$$
$$d = h / 2 > 5 \text{ mètres si le bâtiment est percé de baie vitrée}$$

soit : d = distance de tout point du bâtiment par rapport à la limite de propriété
 $h/2$ = moitié de la hauteur de ce point du bâtiment par rapport au terrain naturel

Annexe: Principe de voiries d'accès



Annexe: Accès aux propriétés

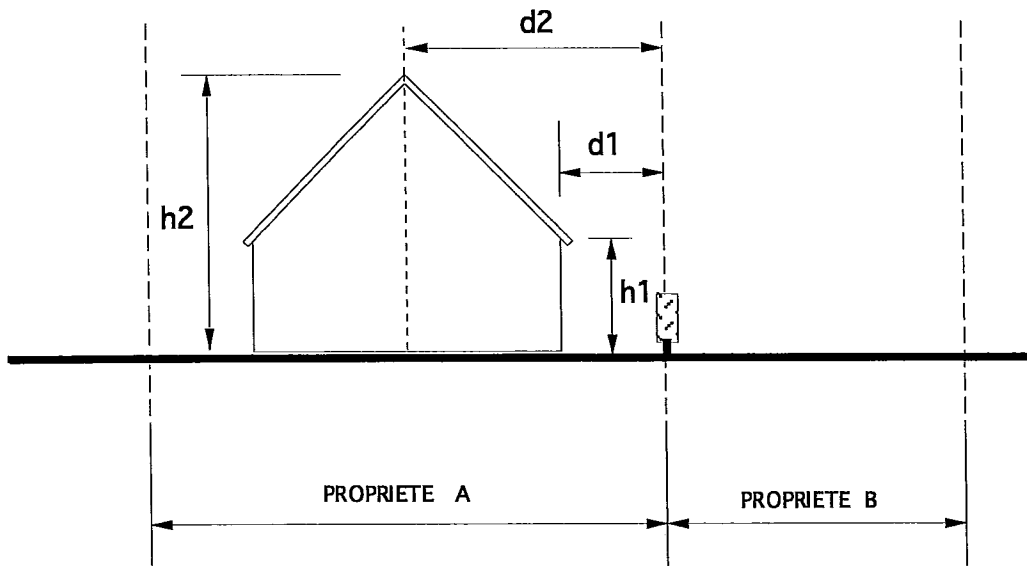


Pour un accès

Article 7 : Zones UA, UB, AUa

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Implantation en recul :



Tout point d'un bâtiment qui est éloigné de sa limite séparative l'est d'une distance au moins égale à la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel (voir exemple ci-dessus).

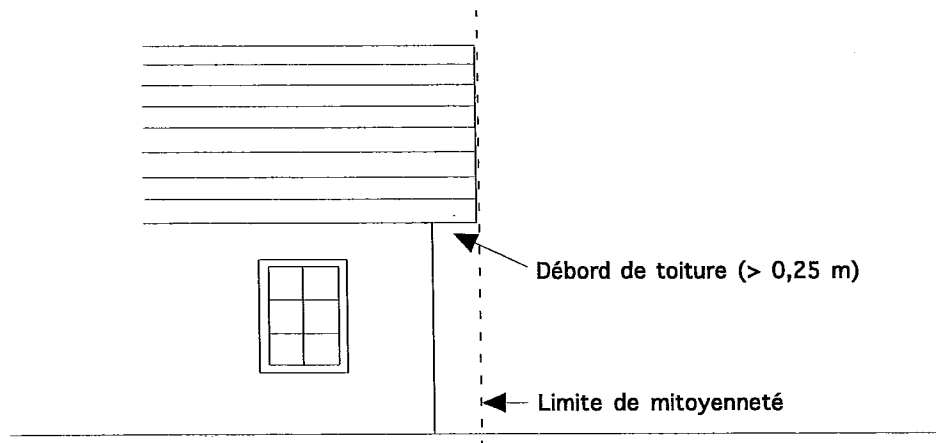
$d1 = h1$
 $d2 = h2$

La règle la plus couramment utilisée au présent PLU est la suivante :

$d = h / 2 > 3 \text{ mètres}$ (si la façade n'est pas percée de baies vitrées)
 $d = h / 2 > 5 \text{ mètres}$ (si la façade est percée de baies vitrées)

soit : d = distance de tout point du bâtiment par rapport à la limite de propriété
 $h/2$ = moitié de la hauteur de ce point du bâtiment par rapport au terrain naturel

- Implantation en limite séparative :



Le gabarit d'une construction comprend les débords de toitures. Les façades comportant des toitures débordantes devront donc être à une distance de la limite séparative égale à la distance horizontale du débord extérieur par rapport à la façade.

**ARRETE PREFECTORAL
PORTANT DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Maître d'ouvrage : SYNDICAT DES EAUX DU PLATEAU DE ST ANDRE

Position du captage : au lieu-dit "la Neuville des Vaux"
sur la commune du PLESSIS HEBERT

OPERATION DE PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE

COMMUNES CONCERNEES : LE PLESSIS HEBERT
BOISSET LES PREVANCHES
MEREY



LE PREFET DE L'EURE,
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu la délibération en date du 23 Octobre 1989 par laquelle le Comité syndical

1') a demandé la déclaration d'utilité publique :

- des travaux de dérivation des eaux souterraines par le captage situé au lieu-dit "la Neuville des Vaux" sur le territoire de la commune du PLESSIS HEBERT,

- de la délimitation des périmètres de protection du dit forage,

2') a demandé l'institution des servitudes devant gréver les terrains inclus dans les périmètres de protection,

3') a pris l'engagement d'indemniser les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourront prouver leur avoir été causés par la dérivation et éventuellement par les servitudes dommageables instituées par le présent arrêté,

Vu le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.20, L.20-1 et L.25-1 ;

Vu le Code Rural, notamment l'article 113 sur la dérivation des eaux non domaniales,

Vu le Code des Communes,

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu la loi n° 75.1328 du 31 Décembre 1975 portant régime de la politique foncière,

Vu la Loi n° 64-1245 du 16 Décembre 1964, relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution,

Vu le Décret 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière, et le Décret d'application n° 55-1350 du 14 Octobre 1955,

Vu le Décret n° 67-1093 du 15 Décembre 1967 portant règlement d'administration publique pris pour l'application de l'article L.20 du Code de la Santé Publique, modifié par l'article 7 de la Loi 64-1245 du 16 Décembre 1964, et modifiant le Décret n° 61-859 du 1er Août 1961,

Vu le Décret n° 67-1094 du 15 Décembre 1967, sanctionnant les infractions à la loi n° 64-1245 du 16 Décembre 1964, relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution,

Vu le Décret n° 89-3 du 3 Janvier 1989 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine et à l'exclusion des eaux minérales naturelles, pris pour l'application de l'arrêté du 10 Juillet 1989, paru au Journal Officiel du 4 Janvier 1989,

Vu la circulaire interministérielle du 10 Décembre 1968 relative aux périmètres de protection des points de prélèvement d'eaux destinées à l'alimentation des collectivités humaines,

Vu l'arrêté du 24 Juillet 1989 relatif aux méthodes de référence pour l'analyse des eaux destinées à la consommation humaine,

Vu le rapport du Géologue Officiel, en date de DECEMBRE 1983,

Vu le règlement sanitaire départemental,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales en date du 30 Novembre 1990,

Vu l'avis de la Direction Régionale de l'Industrie, Service des Mines, en date du 11 Décembre 1990,

Vu l'arrêté préfectoral, en date du 29 Avril 1992 portant ouverture d'enquêtes publiques,

Vu les pièces des dossiers d'enquêtes auxquelles il a été procédé du 25 Mai au 25 Juin 1992 inclus dans les communes concernées,

Vu l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène en date du 10 Février 1993,

Vu les plans, états parcellaires et pièces soumis aux enquêtes,

Vu l'avis favorable du 3 Juillet 1992 émis par Mme le Commissaire Enquêteur à l'issue de ces enquêtes,

Vu l'avis de l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

CONSIDERANT

Qu'il est de l'intérêt général d'assurer la sécurité de l'alimentation en eau potable des collectivités humaines,

Que les résultats des études et analyses réalisées sur les ouvrages d'alimentation en eau potable du Syndicat des Eaux du Plateau de St André justifient la nécessité d'instaurer des périmètres de protection autour du captage au lieu-dit "la Neuville des Vaux" au PLESSIS HEBERT,

Que conformément à la réglementation en vigueur, il y a lieu de déclarer ces périmètres d'utilité publique,

Qu'en application de l'article R.11.1 du code de l'expropriation sus-visé, l'acte déclarant d'utilité publique ce projet relève de la compétence du Préfet,

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de l'Eure

A R R E T E

ARTICLE 1 - Sont déclarés d'utilité publique au profit du Maître d'Ouvrage, les travaux de captage comportant la dérivation d'une partie des eaux souterraines, l'instauration des périmètres de protection, les servitudes prononcées sur les parcelles comprises dans ces périmètres de protection créés autour du captage sis au lieu-dit "la Neuville des Vaux" au PLESSIS HEBERT.

ARTICLE 2 - Le Maître d'Ouvrage est autorisé à dériver une partie des eaux souterraines recueillies par le captage cité à l'article 1, cadastré sur les parcelles 64 et 66, section ZE, sur la commune du PLESSIS HEBERT. Le volume à prélever par pompage ne pourra excéder 60 m³/heure.

Le Syndicat des Eaux du Plateau de St André devra laisser toutes autres collectivités, dûment autorisées par arrêté préfectoral, utiliser les ouvrages visés par le présent arrêté en vue de la dérivation, à son profit, de tout ou partie des eaux surabondantes. Ces dernières collectivités prendront à leur charge tous les frais d'installation de leurs propres ouvrages empruntés ou aux dépenses de première installation.

L'amortissement courra à compter de la date d'utilisation de l'ouvrage.

Au cas où la salubrité, l'alimentation publique, la satisfaction des besoins domestiques ou l'utilisation générale des eaux seraient compromis par ces travaux, le Maître d'Ouvrage devra restituer l'eau nécessaire à la sauvegarde de ces intérêts généraux dans des conditions qui seront fixées par le Ministère de l'Agriculture, sur le rapport du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt.

ARTICLE 3 - Les dispositions pour que ces prescriptions soient régulièrement observées ainsi que les appareils de contrôle nécessaires, devront être soumis, par le Maître d'Ouvrage à l'agrément du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt.

ARTICLE 4 - Les trois périmètres de protection réglementaires, institués conformément à l'article L - 20 du Code de la Santé Publique et du Décret n° 67-1093 du 15 Décembre 1967 sont définis comme suit :

PERIMETRE IMMEDIAT

Le périmètre immédiat de ce forage a une superficie de 973 m², il se situe sur la commune du PLESSIS HEBERT, parcelles ZE 64 et 66, au lieu-dit "les Petites Ventes". Il est propriété du Syndicat.

PERIMETRE RAPPROCHE

Le périmètre rapproché concerne uniquement la commune du PLESSIS HEBERT.

PERIMETRE ELOIGNE

Le périmètre éloigné s'étend sur les communes du PLESSIS HEBERT, BOISSET LES PREVANCHES et MEREY.

ARTICLE 5 - 1°) à l'intérieur du périmètre de protection immédiate sont interdits tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau.

2°) à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée sont interdites ou réglementées les activités figurant à l'annexe 1 du présent arrêté.

ARTICLE 6 - Conformément à l'engagement pris par le Conseil municipal, le Maître d'Ouvrage indemniserà, les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourront prouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux aux articles 1, 2 et 3 et éventuellement par les servitudes dommageables, instituées par le présent arrêté.

ARTICLE 7 - L'exploitant devra s'assurer que la qualité des eaux destinées à l'alimentation en eau potable satisfait notamment aux prescriptions fixées par l'arrêté susvisé du 24 Juillet 1989 suite au Décret n° 89-3 du 3 Janvier 1989 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine.

ARTICLE 8 - Pour les activités, dépôts et installations existantes, à la date du présent arrêté, sur les terrains compris dans les périmètres de protection, il devra être satisfait aux obligations prévues à l'article 4 dans le délai d'un an.

Les propriétaires des terrains compris dans les périmètres de protection devront subordonner la poursuite de leur activité au respect des obligations imposées.

ARTICLE 9 - Quiconque aura contrevenu aux dispositions de l'article 5 et 8 du présent arrêté sera passible des peines prévues par le Décret n° 67-1094 du 15 Décembre 1967, sanctionnant les infractions à la loi n° 64-1245 du 16 Décembre 1964, relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution.

ARTICLE 10 - Le présent arrêté sera, par les soins de l'exploitant,

- d'une part, notifié aux propriétaires des terrains compris dans les périmètres de protection, tels que délimités sur le plan et l'état parcellaires ci-annexés.

- d'autre part, publié à la Conservation des Hypothèques de l'Eure.

ARTICLE 11 - le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Eure

le Président du Syndicat des Eaux du Plateau de St André

le Maire du PLESSIS HEBERT

le Maire de BOISSET LES PREVANCHES

le Maire de MEREY

le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt

sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs du département et dont une ampliation sera adressée :

- au Directeur Départemental de l'EQUIPEMENT
- au Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales
- au Directeur Régional de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement

Fait à EVREUX, le 25 MAI 1993

LE PREFET
Pour le Préfet et par délégation
LE SECRETAIRE GENERAL,

Didier LAVAL

ANNEXE - 1

1/25000



Périmètre rapproché

Forage 150-8-132

Périmètre éloigné

526

527

528

529

1 0 1 0

ST-ANDRE-DE-L'EURE N° 3-4

PERIMETRE DE PROTECTION

- état parcellaire -

Indice
B.R.G.M.

forme et dimensions	Parcelles cadastrales	Observations
<p><u>PERIMETRE IMMEDIAT</u></p> <p>Rectangle 30 x 35 m</p>	<p>Le PLESSIS-HEBERT Section Z.E parcelles 14 et 15 en partie.</p>	<p>A Acquérir en toute propriété - Doit être enclos et interdit à tout accès.</p>
<p><u>PERIMETRE RAPPROCHE</u></p> <p>Ouest - Est : 1000 m</p> <p>Sud Sud-Ouest } Nord Nord-Est } 800 m</p>	<p>Le PLESSIS-HEBERT</p> <p>Section Z.E : parcelles 12 - 14 à 21 en totalité, parcelles 11 - 13 et 22 en partie</p> <p>Section A.E : parcelles 83 à 94, 98 - 114 à 120 - 130 à 137 - 144 à 148 en totalité, parcelles 108 - 110 et 138 en partie</p>	<p>Cf. situation en annexes 1 et 2, réglementation en an- nexe 4 et paragraphe 7.</p>
<p><u>PERIMETRE ELOIGNE</u></p> <p>Ouest - Est : 2000 m.</p> <p>Sud Sud-Ouest } Nord Nord-Est } 1500 m</p>		<p>Cf. situation en an- nexe 1 - réglementation en annexe 4 et paragra- phe 7.</p>

PERIMETRES DE PROTECTION du plateau de St-ANDRE-DE-L'EURE
Réglementation et tableau des prescriptions

In application de l'article 7 de la loi n° 64 - 1245 du 16/12/1964, du décret n° 67 - 1093 du 15/12/1967 et de la circulaire n° 16/12/1968.

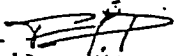
- 1 - A l'intérieur du périmètre de protection immédiate : sont interdits tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau.
- 2 - A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée : sont interdites, réglementées ou autorisées, conformément au tableau, les activités suivantes :

DEFINITION DES ACTIVITES	X		+		Périmètre rapproché		Périmètre éloigné	
	A = interdites B = réglementées		ni interdites ni réglementées		activités existantes		activités futures	
	A	B	A	B	A	B	A	B
1 - Le forage de puits								
2 - Les puits filtrants pour évacuation d'eaux usées ou même d'eaux pluviales				X				X
3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières			X					X
4 - L'ouverture d'excavations, autres que carrières (à ciel ouvert)			X					X
5 - Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes				X				X
6 - L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de débris, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux			X					X
7 - L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées				X				X
8 - L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux				X				X
9 - Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature				X				X
10 - L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau		X						X
11 - L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine industrielle et des matières de vidanges		X						X
12 - L'épandage ou infiltration des eaux usées ménagères et des eaux vannes à l'exception des matières de vidanges		X						X
13 - Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail				X				+
14 - Le stockage du fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures				X				X
15 - L'épandage du fumier, engrais organiques ou chimiques destinés à la fertilisation des sols				X				X
16 - L'épandage de tous produits ou substances destinés à la lutte contre les ennemis des cultures				X				X
17 - L'établissement d'étables ou de stabulations libres				X				X
18 - Le pacage des animaux		X						X
19 - L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail				+				+
20 - Le défrichage				X				+
21 - La création d'étangs				+				+
22 - Le camping (même sauvage) et le stationnement de caravanes		X						X
23 - La construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation		X						+
				X				X

A comme veillera à l'application des prescriptions énoncées. En outre, peuvent être interdits ou réglementés et doivent, de fait, être déclarés à la Direction Départementale de l'Agriculture, toutes activités ou tous faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

X B : Cet inventaire des activités interdites et réglementées sera annexé au rapport détaillé.

DATE : DECEMBRE 1983

R. PANEL 
Hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique pour le département de l'Eure.

PREFECTURE DE L'EURE

DIRECTION DE LA REGLEMENTATION
ET DE L'ENVIRONNEMENT

POINT D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Déclaration d'Utilité Publique
Autorisation de traitement et de distribution d'eau
destinée à la consommation humaine
Périmètres de protection et servitudes
Déclaration de prélèvement au titre de la loi sur l'Eau

Demandeur : SYNDICAT D'ADDUCTION D'EAU POTABLE
du Cormier Plessis Hébert

Ouvrage : Commune de BOISSET LES PREVANCHES
Forage situé lieu-dit "le vallon froid"

Indice BRGM : 150.7.002

LE PREFET DE L'EURE,
Chevalier de la Légion d'Honneur
et de l'Ordre National du Mérite

VU

le code de la santé publique, notamment les articles L 20, L 20-1 et L 25.1 ;

le code rural, notamment l'article 113 ;

le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

la loi n° 75.1328 du 31 décembre 1975 portant régime de la politique foncière et les textes pris pour son application ;

la loi n° 92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et les textes pris pour son application ;

le décret n° 89-3 du 3 janvier 1989 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales naturelles, et les textes pris pour son application ;

le règlement sanitaire départemental ;

la délibération du 23 janvier 1990 du SYNDICAT D'ADDUCTION D'EAU POTABLE du Cormier Plessis Hébert et le dossier constitutif de la demande de déclaration d'utilité publique ;

les plans, états parcellaires et pièces soumis aux enquêtes ;

le rapport de l'hydrogéologue n° 95/GA/10 de novembre 1995 ;

l'avis de la direction régionale de l'environnement ;

l'avis de la direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement ;

l'avis de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales de l'Eure ;

l'avis de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt ;

l'avis de la direction départementale de l'équipement de l'Eure ;

l'avis de la chambre d'agriculture de l'Eure ;

l'arrêté préfectoral du 17 octobre 1997 prescrivant l'ouverture des enquêtes d'utilité publique et parcellaire ;

l'avis favorable émis par le commissaire-enquêteur, le 10 décembre 1997 ;

les avis du conseil départemental d'hygiène des 7 octobre 1997 et 3 février 1998 ;

Sur proposition du secrétaire général de la Préfecture de l'Eure,

ARRETE

Article 1er : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Est déclarée d'utilité publique au profit du **SYNDICAT D'ADDUCTION D'EAU POTABLE du Cormier Plessis Hébert**, la dérivation d'eaux souterraines au lieu-dit "le vallon froid", sur la commune de **BOISSET LES PREVANCHES** - Indice BRGM : 150.7.002.

Article 2 : DEBIT

Le maître d'ouvrage est autorisé à prélever ces eaux avec un débit maximal de prélèvement de **60 m³/h** et **900 m³/j**.

Article 3 : TRAITEMENT AUTORISE

Le maître d'ouvrage est autorisé à utiliser l'eau prélevée dans le milieu naturel en vue de la consommation humaine, après le traitement suivant :

STERILISATION AU CHLORE GAZEUX AU NIVEAU DU REFOULEMENT.

L'installation doit permettre de prélever, aux fins d'analyses, l'eau brute et l'eau après traitement. A cet effet, il conviendra de mettre en place des robinets de prélèvements d'échantillons sur eau brute et eau traitée, disposés sur évier, et prévoyant un espace de 40 cm pour placer les flacons.

Les différents robinets de prélèvement devront être identifiés.

Le maître d'ouvrage a un délai de six (6) mois à compter de la notification du présent arrêté pour modifier ses installations.

Article 4 : QUALITE DES EAUX PRELEVEES ET DISTRIBUEES

Le maître d'ouvrage doit s'assurer que la qualité des eaux prélevées et distribuées satisfait aux prescriptions réglementaires en vigueur, notamment celles fixées par le décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989 modifié.

Article 5 : PERIMETRES DE PROTECTION

Les trois périmètres de protection réglementaires, institués conformément à l'article L 20 du code de la santé publique, sont définis comme suit : (CF plans en annexe).

Périmètre immédiat : le périmètre immédiat de ce captage a une superficie de 300 m², il se situe sur la commune de **BOISSET LES PREVANCHES** - parcelle ZA 70.

Périmètre rapproché : le périmètre rapproché concerne la commune de **BOISSET LES PREVANCHES** et a une superficie de 6 hectares 98 ares 79 centiares.

Périmètre éloigné : le périmètre éloigné concerne les communes de **BOISSET LES PREVANCHES, CAILLOUET ORGEVILLE, LE CORMIER** et **LE PLESSIS HEBERT**. Sa superficie est d'environ 100 hectares.

Article 6 : SERVITUDES

Considérant l'importance de la ressource, et compte tenu du contexte géologique, les mesures suivantes ont été retenues :

1 - Sont considérés comme existants, les installations, ouvrages, travaux et activités effectivement existants ou autorisés à la date du présent arrêté.

.../...

2 - A l'intérieur du périmètre de protection immédiat : sont interdits tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau. Il devra être clôturé, entretenu et acquis en pleine propriété par la collectivité.

3 - A l'intérieur du périmètre de protection rapproché :

3.1. sont interdits les installations, ouvrages, travaux et activités suivants :

Pour les activités existantes et futures

- . puits filtrant pour l'évacuation d'eaux usées pluviales,
- . dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritrus, de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- . canalisations de transport des eaux quelles que soient leurs origines, sauf canalisations étanches,
- . canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux, à l'exception des canalisations étanches à usage domestique,
- . épandage sur le sol de lisier, de matières de vidanges ou de boues,

Pour les activités futures

- . création de forages autres que ceux destinés aux services publics d'adduction d'eau potable,
- . ouverture et exploitation de carrières,
- . ouverture d'excavations,
- . toutes installations classées,
- . arrachage de bois non suivi de replantation,
- . camping même sauvage et stationnement des caravanes,
- . stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail,
- . stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature, à l'exception de ceux destinés à un usage domestique et à condition qu'ils comportent un dispositif de sécurité en cas d'urgence,
- . stockage de fumier, engrais organiques ou de synthèse et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures,
- . étables ou stabulations libres,
- . toutes constructions nouvelles à l'exception des extensions visées au 3.2 du présent article,
- . création de voie de communication,
- . étangs.

3.2. sont autorisés les installations, ouvrages et activités suivants :

- . extension d'habitations existantes ne dépassant pas plus de 20 % de la surface construite initiale,
- . dispositifs d'assainissement autonome existants qui respectent les prescriptions réglementaires en vigueur,
- . forages existants aménagés conformément à l'article 10 du règlement sanitaire départemental,

3.3. sont soumis à autorisation les installations, ouvrages, travaux ou activités suivants :

- . remblaiement des excavations ou des carrières existantes,
- . élargissement de voiries existantes.

3.4. les installations et activités existantes doivent être mises en conformité de la façon suivante :

- . les stockages de toute matière polluante solide (fumières, engrais organiques ou chimiques, ensilages...) seront disposés sur aires étanches,

- . les lisiers, purins, eaux blanches et vertes, jus d'ensilage seront recueillis dans des ouvrages étanches de capacité suffisante pour éviter tout débordement,
- . les stockages des engrais liquides, hydrocarbures et produits phytosanitaires devront être associés à une capacité de rétention dont le volume devra être au moins égal à la plus grande des deux valeurs suivantes :
 - 100% de la capacité du plus grand réservoir,
 - 50% de la capacité des réservoirs associés.

4 - A l'intérieur du périmètre de protection éloigné :

Il s'agit d'une zone où la réglementation générale doit être appliquée avec une vigilance particulière vis à vis des impacts sur l'eau souterraine de toutes les activités qui s'y déroulent. Des prescriptions plus contraignantes que celles découlant de la réglementation générale peuvent y être instituées si nécessaire. On veillera à y respecter le code des bonnes pratiques culturelles.

Article 7 : MISE EN CONFORMITE DES INSTALLATIONS DANS LES PERIMETRES

Pour les installations, ouvrages, travaux et activités existant à la date du présent arrêté sur les terrains compris dans les périmètres de protection, il doit être satisfait aux obligations prévues à l'article 6 dans le délai d'un an.

Article 8 : INDEMNISATIONS

Le maître d'ouvrage doit indemniser les tiers des préjudices directs, matériels et certains qu'ils peuvent prouver leur avoir été causés du fait de la dérivation des eaux ou par les servitudes instituées.

Article 9 : PLAN DE SECOURS

Un plan de secours doit être fourni à la préfecture dans un délai d'un an à compter de la notification du présent arrêté. Il consiste en un inventaire des dispositions pratiques à prendre en cas de mise hors service du forage (pour cause de pollution, sécheresse, panne grave par exemple).

Article 10 : CONTROLE DE L'ADMINISTRATION

Les agents de l'administration chargés du contrôle doivent pouvoir accéder au point de prélèvement et aux équipements connexes.

Sur leur demande, le maître d'ouvrage doit leur fournir les moyens et informations nécessaires au contrôle.

Article 11 : NOTIFICATION ET PUBLICATION AUX HYPOTHEQUES

Le présent arrêté sera :

- . notifié aux propriétaires des terrains compris dans les périmètres de protection,
- . publié à la conservation des hypothèques de l'Eure par le Président du SYNDICAT D'ADDUCTION D'EAU POTABLE du Cormier Plessis Hébert.

Article 12 : EXECUTION ET AMPLIATION

Le secrétaire général de la préfecture de l'Eure, le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales de l'Eure, le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt de l'Eure, le directeur départemental de l'équipement de l'Eure, le Président du SYNDICAT D'ADDUCTION D'EAU POTABLE du Cormier Plessis Hébert, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs du département de l'Eure, et dont une ampliation sera également adressée à :

- Monsieur le directeur régional de l'environnement,
- Monsieur le directeur régional de l'industrie de la recherche et de l'environnement,
- Monsieur le directeur régional de la S.N.C.F.,
- Monsieur le Président de la chambre d'agriculture de l'Eure,
- Monsieur le Président du conseil général de l'Eure,
- Monsieur le délégué régional de l'agence de l'eau Seine Normandie,
- Monsieur le maire de BOISSET LES PREVANCHES,
- Monsieur le maire de CAILLOUET ORGEVILLE,
- Monsieur le maire du LE CORMIER,
- Monsieur le maire du LE PLESSIS HEBERT.

EVREUX, le 6 février 1998

Le préfet,
pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général,

signé Marie-Josèphe PERDEREAU

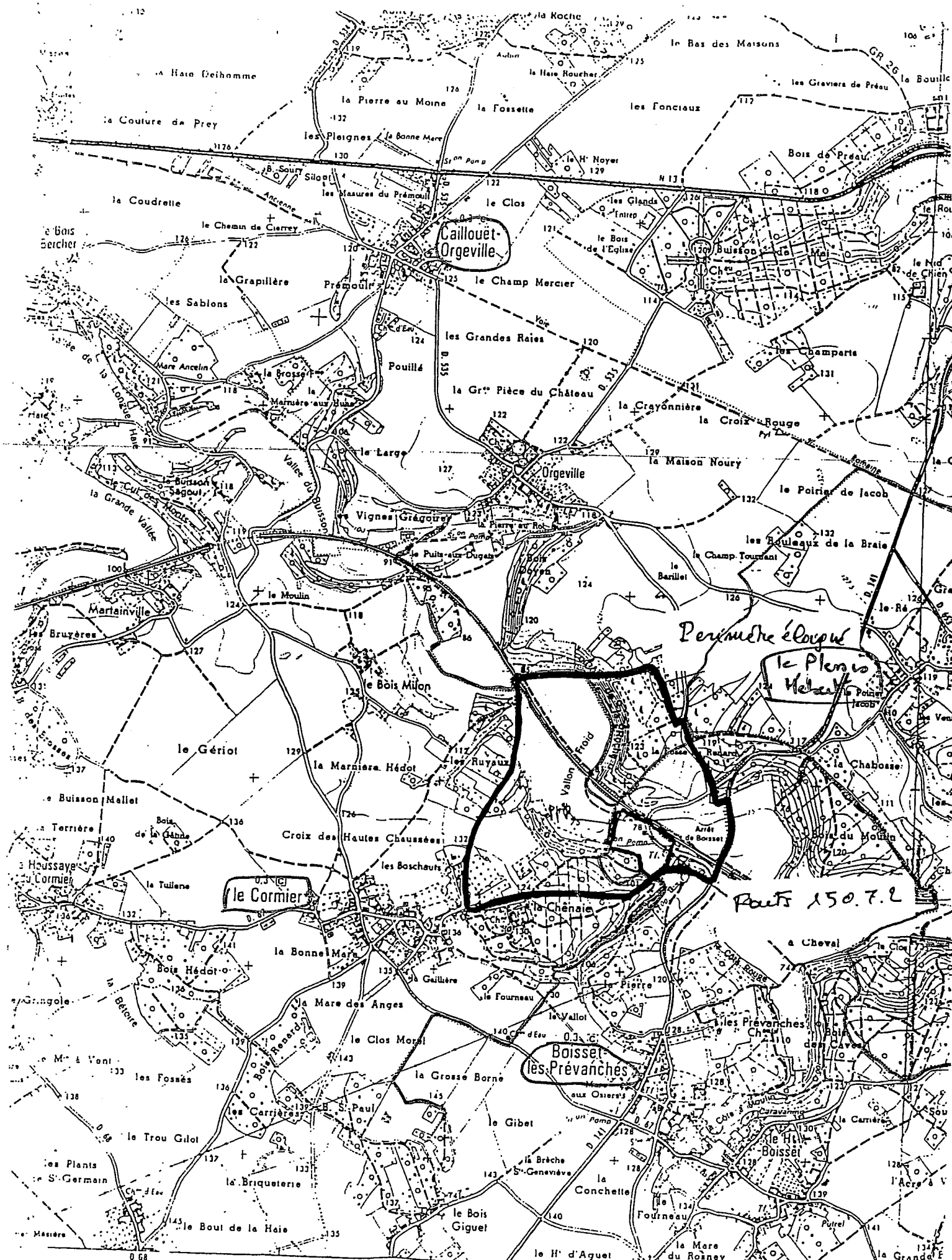
POUR AMPLIATION
pour le préfet et par délégation,
l'attachée de préfecture, chef de bureau



Josette CARON

Annexes : deux plans de périmètres

Conformément aux dispositions du décret n° 65.29 du 11 Janvier 1965 modifié par le décret n° 83.1025 du 28 Novembre 1983, cet arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans le délai de deux mois courant à compter de sa notification.



St Germain de-Fresney
01 °C

0 141
Vers St Andre de l'Isle

Périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage

