

SOMMAIRE

Document initial le : 08/07/2009 **51231**

Modification approuvée le : 08/07/2009 **51231**

Chapitre : 1AU



Commune de L'Epine

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 08/07/2009 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à L'Epine,
Le Maire,

Le Maire,
J.P. ADAM



ACTE REÇU LE
23 OCT. 2009
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

ARRÊTÉ LE : 14/04/2008
APPROUVÉ LE : 08/07/2009

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
ZI de Nétreville
763 rue de Cocherel
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.ec-urbanisme.com

Groupe
auddicé



environnement
Conseil



airele



equinergies



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
IV. ADAPTATIONS MINEURES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	13
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	25
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	27
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	33

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de L'Epine.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R. 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

C'est le noyau historique de L'Epine qui offre une morphologie et une architecture caractéristiques (tissu dense / habitations mitoyennes / implantation à l'alignement).

La zone, à vocation résidentielle, peut accueillir des services, des activités commerciales et agricoles compatibles avec son caractère résidentiel.

La zone est concernée par une servitude relative au périmètre de captage d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol doivent être soumises à l'avis préalable des autorités compétentes.

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'applique à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.
- Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue par le code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions à usage d'industrie,

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,

Les dancings et discothèques,

Les garages collectifs de caravanes,

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,

Les terrains de camping et de caravanning visés par le code de l'urbanisme,

Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
Les habitations légères de loisirs dont les mobiles-homes.

ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions à usage de commerce, de services, de bureau, d'artisanat, d'hôtellerie-restauration, les constructions agricoles, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les occupations et utilisations du sol situées dans les périmètres de protection du captage doivent être soumises à l'avis préalable des autorités compétentes.

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement de la zone.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation doit être la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'accès doit être de 4 mètres minimum.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du maître d'ouvrage.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le maître d'ouvrage ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du maître d'ouvrage.

En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.

Tout projet doit respecter les dispositions retenues par le schéma d'assainissement.

- l'évacuation des eaux des établissements de restauration dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Pour les nouvelles constructions, le maître d'ouvrage doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Les occupations et utilisations du sol situées dans les périmètres de protection du captage doivent être soumises à l'avis préalable des autorités compétentes.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

La continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UC 11.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction doit observer un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toits. Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toits.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux édifices et équipements publics (mairie, église,...),
- aux extensions des constructions existantes, dans la limite de la hauteur de la construction initiale.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent sauvegarder les vues perspectives sur la Basilique et obtenir une qualité particulière de greffe sur le tissu existant pour une intégration réussie des nouvelles constructions dans un ce secteur très sensible.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et de leurs annexes doit présenter une unité. Les enduits doivent être de couleur ou de facture s'apparentant à celles des matériaux traditionnels du pays (brique, craie, bois).

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, la dalle du rez-de-chaussée ne peut-être à plus de 0,3m au-dessus du terrain naturel.

Le volume général de la construction doit présenter un caractère horizontal et la largeur de la façade doit dominer nettement celle du pignon. Si la façade est à 2 niveaux, la hauteur du rez-de-chaussée doit nettement dominer sur celle de l'étage.

Les fenêtres principales (sauf vitrines) doivent être en règle générale plus hautes que larges.

Les toits doivent avoir une pente similaire à la pente des toitures environnantes. Cette pente est comprise entre 25° et 40° (cette règle pourrait ne pas s'appliquer aux extensions sous réserve qu'elles s'harmonisent). Les toitures terrasses sont interdites.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels. Le matériau doit être exclusivement la tuile canal (ou d'aspect tuile canal) de couleur rouge à brun. Néanmoins, les extensions de toitures des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles (pentes ou couleurs de toiture différentes) sont autorisées.

L'ardoise est autorisée pour les constructions déjà couvertes en ardoise.

Lorsqu'une clôture sur rue est établie, elle doit être constituée soit par une haie vive doublée ou non de grillage, soit par un mur d'une hauteur d'au moins 1,5m. Les matériaux d'aspect béton ou tôles sont interdits. Les murs de facture ou d'aspect traditionnels lorsqu'ils existent doivent être conservés.

Pour les clôtures en limite séparative, les matériaux d'aspect béton ou tôles sont interdits.

Toute clôture ne doit pas dépasser une hauteur de 2,5m.

Les annexes et dépendances doivent être traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Des règles différentes peuvent être observées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, d'esthétique ou présentant un caractère innovant (production d'énergies renouvelables...).

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé : 2 places minimum de stationnement pour chaque construction individuelle et 1 place minimum de stationnement par logement pour chaque construction collective.

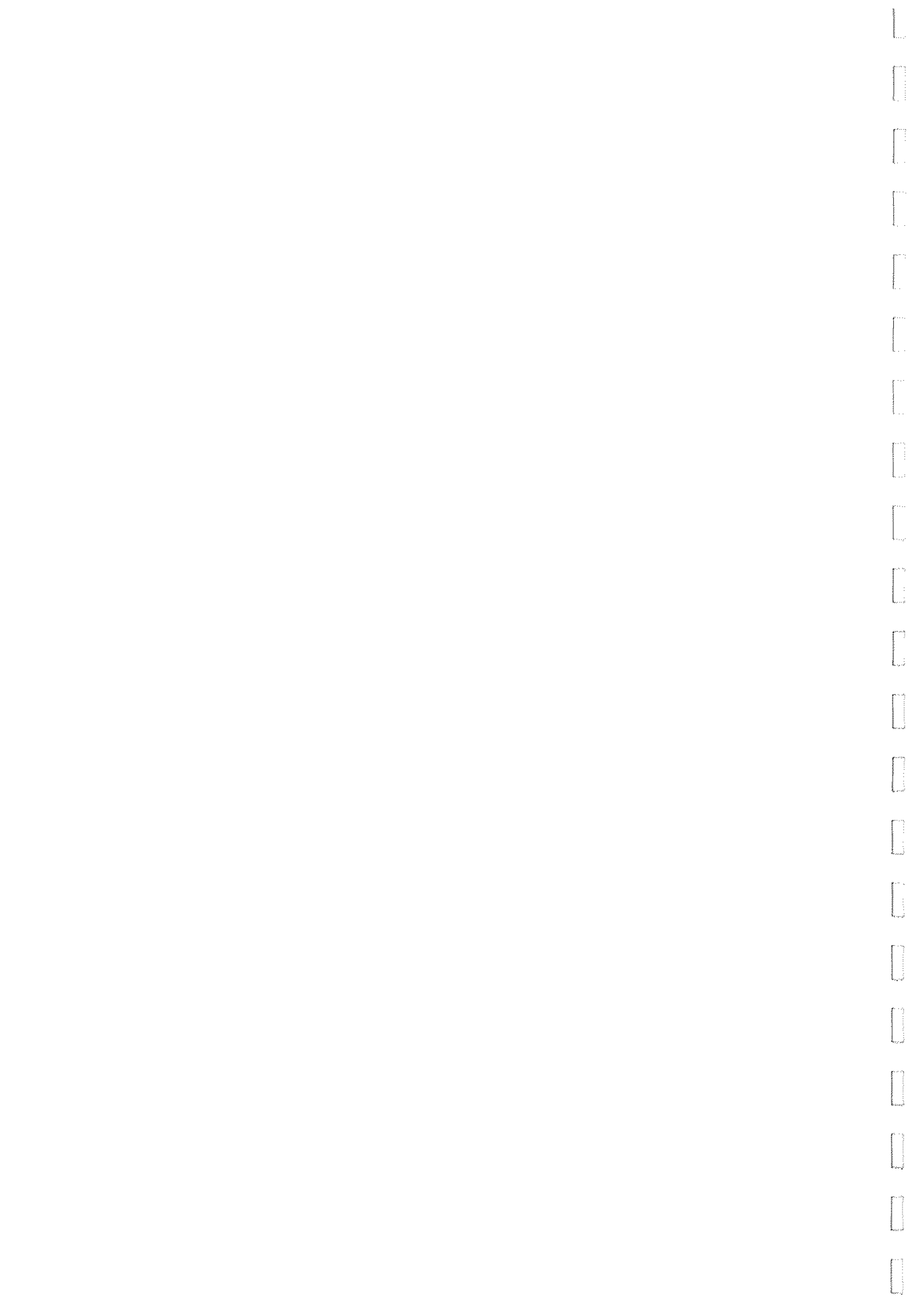
ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites "U".

Peuvent être classées en U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone correspond aux secteurs de développement récent ainsi qu'aux terrains viabilisés offrant des possibilités de constructions au coup par coup. La zone UD de L'Épine située en périphérie du centre ancien du village est destinée à l'habitat.

Cette zone comprend un secteur UDx, correspondant au périmètre de protection de captage.

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'applique à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.
- Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue par le code de l'urbanisme,

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions à usage d'industrie,
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
Les dancings et discothèques,
Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
Les garages collectifs de caravanes,
Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visé par le code de l'urbanisme,
Les terrains de camping et de caravanning visés par le code de l'urbanisme,
Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
Les habitations légères de loisirs,
L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol situées dans les périmètres de protection du captage doivent être soumises à l'avis préalable des autorités compétentes.

Sont admises les constructions à usage de commerce, de services, de bureau, d'artisanat, d'hôtellerie-restauration, les constructions agricoles, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les sous-sols, pour être autorisés, doivent prendre en compte le caractère humide des parcelles les plus proches de la Vesle.

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement de la zone.

Dans le secteur UDx, toute construction est admise à condition de recevoir un avis préalable des autorités compétentes.

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation doit être la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'accès doit être de 4m minimum.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse desservant plus de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du maître d'ouvrage.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le maître d'ouvrage ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du maître d'ouvrage.

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.

Tout projet doit respecter les dispositions retenues par le schéma d'assainissement.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour les nouvelles constructions, le maître d'ouvrage doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Les occupations et utilisations du sol situées dans les périmètres de protection du captage doivent être soumises à l'avis préalable des autorités compétentes.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter en observant un recul minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées au maximum sur une seule limite séparative latérale.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou plusieurs des limites séparatives, la construction doit observer un recul minimum égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toits. Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toits.

Pour les annexes et dépendances implantées en limite séparative, sur une bande de 3m minimum comptée à partir et le long de la limite séparative, la hauteur maximale de cette construction est fixée à 6m au faîtage.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux édifices et équipements publics (mairie, église,...),
- aux extensions des constructions existantes, dans la limite de la hauteur de la construction initiale.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalets, style provençal par exemple).

Le pastiche de l'architecture « antique » : fronton, colonne, balustrade... est interdit.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Toitures

Les toits doivent avoir une pente similaire à la pente des toitures environnantes. Cette pente est comprise entre 25° et 40°. Les toitures terrasses sont interdites.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels. L'aspect doit être exclusivement la tuile de couleur rouge à brun.

Néanmoins, les extensions de toitures des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles (pentes ou couleurs de toiture différentes) est autorisé.

Les bâtiments agricoles doivent être couverts en tuile ou imitation de couleur rouge à brun.

Façades

Le traitement des façades des bâtiments principaux et de leurs annexes doit présenter une unité. Les enduits doivent être de couleur ou de facture s'apparentant à celles des matériaux traditionnels du pays (brique, craie, bois).

Clôtures (hauteur maxi : 1,80m)

Lorsqu'une clôture est établie sur rue, elle doit être constituée soit par un grillage doublé ou non d'une haie, soit par un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les matériaux d'aspect béton brut et tôles sont interdits.

Des règles différentes peuvent être observées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, d'esthétique ou présentant un caractère innovant (production d'énergies renouvelables...).

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé 3 places de stationnement par logement dont une couverte.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Pour tout groupe d'habitations, lotissement ou opération d'aménagement portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m², 10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts communs. Ces espaces doivent être utilisés comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

L'Epine, possède plusieurs zones 1AU à vocation mixte : commerce, service, habitat...

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Dans tous les cas, l'opération doit être compatible avec le document « Orientations d'Aménagement ».

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.

- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'applique à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.

ARTICLE 1 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions à usage d'industrie,

Les constructions agricoles,

Les constructions à usage d'hôtellerie et restauration,

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,

Les dancings et discothèques,

Les garages collectifs de caravanes,

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,

Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visé par le code de l'urbanisme,

Les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,

Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,

Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone dont les principes sont présentés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Les occupations et utilisations du sol situées dans les périmètres de protection du captage doivent être soumises à l'avis préalable des autorités compétentes.

Sont admises les constructions à usage de commerce, de services, de bureau, d'artisanat à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement de la zone.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation doit être la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en double sens doivent avoir au minimum 10 mètres d'emprise (bande passante, stationnement, piéton).

Les voies en impasse desservant plus de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour

toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du maître d'ouvrage.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le maître d'ouvrage ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire pour toute construction nouvelle qui le requiert.

Tout projet doit respecter les dispositions retenues par le schéma d'assainissement.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Pour les nouvelles constructions, le maître d'ouvrage doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale exigée est de 750 m².

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 15 mètres par rapport à toutes les voies et emprises.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des annexes et dépendances qui peuvent s'implanter en limite séparative.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale au sol ne peut excéder 15% de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne peut excéder un maximum de 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Les autres constructions sont limitées à 12 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

Pour les annexes et dépendances implantées en limite séparative, sur une bande de 3m minimum comptée à partir et le long de la limite séparative, la hauteur maximale de cette construction est fixée à 6m au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalets, style provençal par exemple).

Le pastiche de l'architecture « antique » : fronton, colonne, balustrade... est interdit.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Toiture

Les toits doivent avoir une pente similaire à la pente des toitures environnantes. Cette pente est comprise entre 25° et 40°. Les toitures terrasses sont interdites.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels. L'aspect doit être exclusivement la tuile de couleur rouge à brun.

Néanmoins, les extensions de toitures des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles (pentes ou couleurs de toiture différentes) est autorisé.

Façade

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et de leurs annexes doit présenter une unité. Les enduits doivent être de couleur ou de facture s'apparentant à celles des matériaux traditionnels du pays (brique, craie, bois).

Clôtures (hauteur maxi : 1,80m)

Lorsqu'une clôture est établie sur rue, elle doit être constituée soit par un grillage doublé ou non d'une haie, soit par un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les matériaux d'aspect béton brut et tôles sont interdits.

Des règles différentes peuvent être observées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, d'esthétique ou présentant un caractère innovant (production d'énergies renouvelables...).

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé 3 places de stationnement par logement, garage compris.

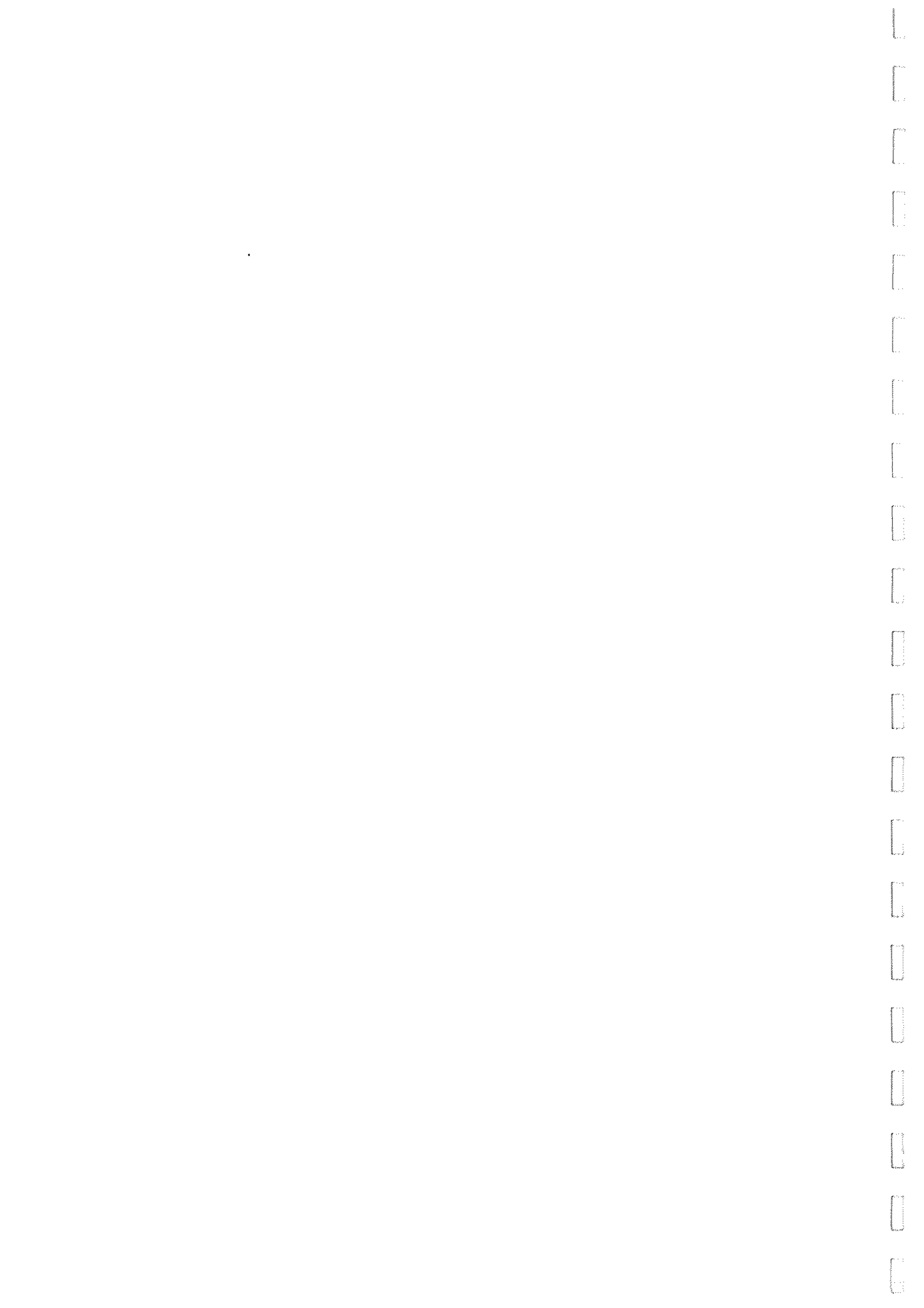
ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations, lotissement ou opération d'aménagement portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m², 10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts communs. Ces espaces doivent être utilisés comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Les espaces plantés à créer (largeur 5m) qui sont mentionnés sur le plan au 1/2000 doivent être pris en compte par le projet d'aménagement et réalisés conjointement à l'ouverture de l'urbanisation des zones 1AU.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

ARTICLE 2 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 AU 2 A 2 AU 5

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales (sauf annexes et dépendances) édifiées en bordure de voie publique, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

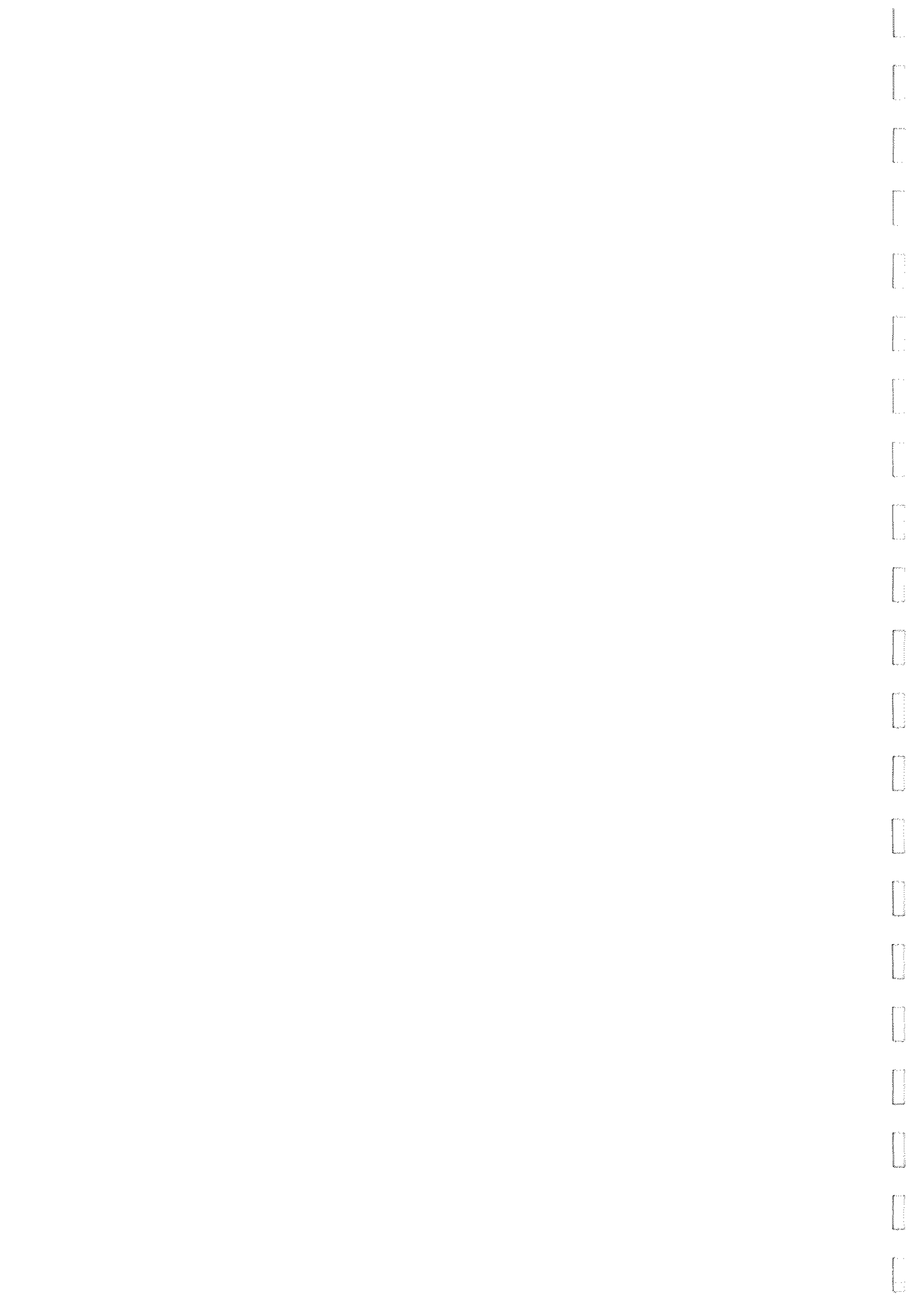
ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une ou aux deux limites séparatives, la construction devra observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée en tout point de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2 AU 8 A 2 AU 14

Ne sont pas réglementés.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type cueillette (commerce) et du type gîte, camping à la ferme, ferme auberge...(agro-tourisme).

Les carrières et gravières sont autorisées sur l'ensemble de la zone agricole.

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'applique à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.
- Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Pour la seule zone A, toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas liées ou nécessaires à l'activité agricole sont interdites sauf :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les constructions et équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement nécessaires à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole pré-existante,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- les terrains de camping à conditions d'être nécessaires aux activités agro-touristiques (camping à la ferme),
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques et des carrières et gravières à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation doit être la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, quand il existe, pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du maître d'ouvrage.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :
Toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif non collectif conforme aux normes sanitaires en vigueur.
- eaux pluviales : le maître d'ouvrage doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ne peut être admis.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs.

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

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives.

Ce recul doit être égal à la moitié de la hauteur au faîtage mesuré depuis le terrain naturel avec un minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage de la toiture mesuré à partir du terrain naturel. Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture.

Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux édifices et équipements publics (mairie, église,...),
- aux extensions des constructions existantes, dans la limite de la hauteur de la construction initiale.

Cet article ne s'applique pas aux installations liées à l'exploitation du sol et du sous-sol, aux aérogénérateurs dont la hauteur est libre et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Les constructions agricoles doivent en outre respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- les bardages brillants sont interdits,
- les pentes de toiture inférieures à 20° ne sont pas admises,
- les couvertures en tôle non teintées sont interdites

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article UD 11 :

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalets, style provençal par exemple). Le pastiche de l'architecture « antique » : fronton, colonne, balustrade... est interdit. Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Toitures

Les toits doivent avoir une pente similaire à la pente des toitures environnantes. Cette pente est comprise entre 25° et 40°. Les toitures terrasses sont interdites.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels. L'aspect doit être exclusivement la tuile de couleur rouge à brun.

Les extensions de toitures des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles (pentes ou couleurs de toiture différentes) est autorisé.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et de leurs annexes doit présenter une unité. Les enduits doivent être de couleur ou de facture s'apparentant à celles des matériaux traditionnels du pays (brique, craie, bois...).

Clôtures (hauteur maxi : 1,80m)

Lorsqu'une clôture sur rue est établie, elle doit être constituée soit par un grillage doublé ou non d'une haie, soit par un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les matériaux d'aspect béton brut et tôles sont interdits.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des règles différentes peuvent être observées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, d'esthétique ou présentant un caractère innovant (production d'énergies renouvelables...).

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

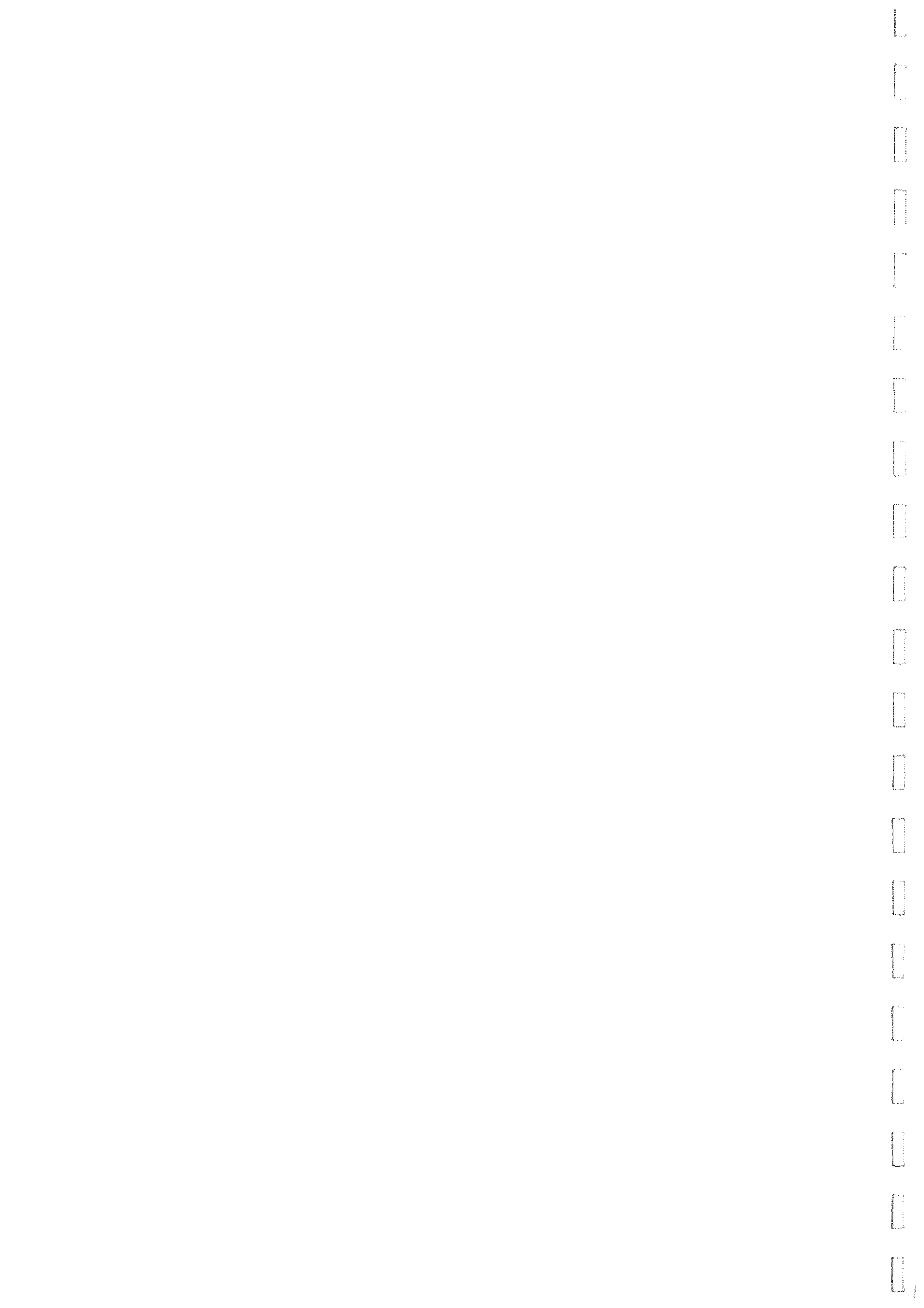
Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Un accompagnement végétal (essences locales de préférence) doit agrémenter les constructions agricoles.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Il existe :

- un secteur Na correspondant à l'enceinte de deux terrains de dépôts d'hydrocarbures.
- un secteur Nb correspondant à un terrain d'entraînement militaire.
- un secteur Nc permettant l'exploitation de carrières et gravières,
- un secteur Nh correspondant à de l'habitat isolé,
- un secteur Nj, secteur de jardins,
- un secteur Ni, destiné aux loisirs,
- un secteur Nx, correspondant au périmètre de protection du captage.

La RD3 étant classée à grande circulation, le territoire est concerné par les dispositions de l'article L. 111-1-4 qui entraîne, en dehors des espaces urbanisés, une inconstructibilité des terrains dans une bande de 75m de part et d'autre de la dite route (voir rapport de présentation).

Néanmoins, cette inconstructibilité pourra être levée par une étude dite « entrée de ville ». Cette dernière doit être annexée au PLU par une procédure de modification (ou révision).

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'applique à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.
- Des adaptations pour des constructions existantes peuvent être accordées si les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone N sauf secteurs Na, Nb :

- les constructions à usage d'habitation sauf en Nh,
- les constructions à usage d'artisanat sauf en Nh,
- les constructions liées à l'activité agricole sauf en Nh,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions d'entrepôt,

- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'ouverture et l'exploitation des carrières), sauf en secteur Nc,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur Na, sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas liées ou nécessaires à l'activité des dépôts d'hydrocarbures.

Dans le secteur Nb, sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas liées ou nécessaires à l'activité militaire.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la seule zone N ne sont admis que :

L'aménagement, l'extension des constructions existantes à condition de se limiter à une surface supplémentaire équivalente à 25% de l'existant ou leur reconstruction à l'identique après sinistre.

Dans le seul secteur Nc sont admis :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à l'exploitation de carrières,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions, installations et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition d'être liées aux carrières et à leurs activités connexes.

Dans le seul secteur Nh ne sont admises que :

Les constructions à usage d'habitation, d'artisanat ou agricoles ainsi que leurs annexes et dépendances à condition d'une bonne insertion dans leur environnement et qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

Dans le secteur Nj, les abris de jardins sont admis à raison d'un par unité foncière.

Dans le secteur Nl, sont autorisées toutes les constructions à condition d'être liées à une activité de tourisme ou de loisirs, notamment dans le cadre de sports mécaniques.

Dans le secteur Nx, toute construction est admise à condition de recevoir un avis préalable des autorités compétentes.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Dans la seule zone N et les secteurs Na, Nb et Nc :

N'est pas réglementé.

Dans les secteurs Nh, Nl et Nx :

Accès :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation doit être la moindre,
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans la seule zone N et les secteurs Na, Nb et Nc :

N'est pas réglementé.

Dans les seuls secteurs Nh, NI et Nx :

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
Toute consommation industrielle exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui doivent imposer un maximum.

Assainissement :

eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est impératif.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, puisard...) ou à défaut l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toutes les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, voies express et des déviations et de 75 mètres de part et d'autre des axes des routes classées à grande circulation, à l'exception des constructions et installations liées aux infrastructures routières, services publics liées aux infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public ainsi que la réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nj, l'emprise des abris de jardins est limitée à 20 m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la seule zone N et les secteurs Na, Nb et Nc :

N'est pas réglementé.

Dans les seuls secteurs Nh et Nx :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Dans le seul secteur Nl :

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel, à l'exception des tours de contrôles liées aux sports mécaniques, limitées à 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux édifices et équipements publics (mairie, église,...),
- aux extensions des constructions existantes, dans la limite de la hauteur de la construction initiale.

Dans le seul secteur Nj :

La hauteur des abris de jardins est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalets, style provençal par exemple).

Le pastiche de l'architecture « antique » : fronton, colonne, balustrade... est interdit.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Dans les secteurs Nh et Nx :

Toitures

Les toits doivent avoir une pente similaire à la pente des toitures environnantes. Cette pente est comprise entre 25° et 40°. Les toitures terrasses sont interdites.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels. L'aspect doit être exclusivement la tuile de couleur rouge à brun.

Néanmoins, les extensions de toitures des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles (pentes ou couleurs de toiture différentes) est autorisé.

Les bâtiments agricoles doivent être couverts en tuile ou imitation de couleur rouge à brun.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et de leurs annexes doit présenter une unité. Les enduits doivent être de couleur ou de facture s'apparentant à celles des matériaux traditionnels du pays (brique, craie, bois...).

Clôtures (hauteur maxi : 1,80m)

Lorsqu'une clôture est établie sur rue, elle doit être constituée soit par un grillage doublé ou non d'une haie, soit par un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les matériaux d'aspect béton brut et tôles sont interdits.

Des règles différentes peuvent être observées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, d'esthétique ou présentant un caractère innovant (production d'énergies renouvelables...).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

ARTICLES N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est fixé à 0,5.

ACTE REÇU LE

23 OCT. 2009

**PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.**

RAPPORT DE CONTROLE DE TRANSMISSION

HEURE : 04/05/2010 09:10
NOM : DDE
FAX : 0
TEL : 0

DATE, HEURE
NUMERO/NOM FAX
DUREE
PAGE(S)
RESULT
MODE

04/05 09:08
00326826591
00:02:50
05
OK
STANDARD

 Environnement Conseil

H. l'attention de M. DONASSO.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

L'Epine, possède plusieurs zones 1AU à vocation mixte : commerce, service, habitat...

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Dans tous les cas, l'opération doit être compatible avec le document « Orientations d'Aménagement ».

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.

- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'applique à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.

ARTICLE 1 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone dont les principes sont présentés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Les occupations et utilisations du sol situées dans les périmètres de protection du captage doivent être soumises à l'avis préalable des autorités compétentes.

Sont admises les constructions à usage de commerce, de services, de bureau, d'artisanat à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement de la zone.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation doit être la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en double sens doivent avoir au minimum 10 mètres d'emprise (bande passante, stationnement, piéton).

Les voies en impasse desservant plus de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

L'Epine, possède plusieurs zones 1AU à vocation mixte : commerce, service, habitat...

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Dans tous les cas, l'opération doit être compatible avec le document « Orientations d'Aménagement ».

Rappel

- Les clôtures sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'applique à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issue d'une division.

ARTICLE 1 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions à usage d'industrie,

Les constructions agricoles,

Les constructions à usage d'hôtellerie et restauration,

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,

Les dancings et discothèques,

Les garages collectifs de caravanes,

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,

Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visé par le code de l'urbanisme,

Les terrains de camping et de caravanning visés par le code de l'urbanisme,

Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,

Les habitations légères de loisirs.

toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du maître d'ouvrage.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le maître d'ouvrage ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire pour toute construction nouvelle qui le requiert.

Tout projet doit respecter les dispositions retenues par le schéma d'assainissement.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Pour les nouvelles constructions, le maître d'ouvrage doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale exigée est de 750 m².

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 15 mètres par rapport à toutes les voies et emprises.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum égal à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des annexes et dépendances qui peuvent s'implanter en limite séparative.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale au sol ne peut excéder 15% de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne peut excéder un maximum de 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Les autres constructions sont limitées à 12 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

Pour les annexes et dépendances implantées en limite séparative, sur une bande de 3m minimum comptée à partir et le long de la limite séparative, la hauteur maximale de cette construction est fixée à 6m au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur hauteur est libre.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région (chalets, style provençal par exemple).

Le pastiche de l'architecture « antique » : fronton, colonne, balustrade... est interdit.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Toiture

Les toits doivent avoir une pente similaire à la pente des toitures environnantes. Cette pente est comprise entre 25° et 40°. Les toitures terrasses sont interdites.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels. L'aspect doit être exclusivement la tuile de couleur rouge à brun.

Néanmoins, les extensions de toitures des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles (pentes ou couleurs de toiture différentes) est autorisé.

Façade

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et de leurs annexes doit présenter une unité. Les enduits doivent être de couleur ou de facture s'apparentant à celles des matériaux traditionnels du pays (brique, craie, bois).

Clôtures (hauteur maxi : 1.80m)

Lorsqu'une clôture est établie sur rue, elle doit être constituée soit par un grillage doublé ou non d'une haie, soit par un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les matériaux d'aspect béton brut et tôles sont interdits.

Des règles différentes peuvent être observées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, d'esthétique ou présentant un caractère innovant (production d'énergies renouvelables...).

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé 3 places de stationnement par logement, garage compris.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout groupe d'habitations, lotissement ou opération d'aménagement portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m², 10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts communs. Ces espaces doivent être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Les espaces plantés à créer (largeur 5m) qui sont mentionnés sur le plan au 1/2000 doivent être pris en compte par le projet d'aménagement et réalisés conjointement à l'ouverture de l'urbanisation des zones 1AU.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.