



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ÉPOYE

Dossier de diffusion

Sous-Préfecture de Reims

17 MARS 2015

Courrier - Arrivée



Vu pour être annexé à la
délibération du

14 MARS 2015

Approuvant le projet de
Plan Local Urbanisme
WERQUIN *gilles*
Cachet et Signature du Maire



DOCUMENT D1

Règlement

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p.2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p.7
CHAPITRE I - Zone U.	p.8
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	p.14
CHAPITRE I - Zone AU.....	p.15
CHAPITRE II - Zone AUX	p.21
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.25
CHAPITRE I - Zone A	p.26
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	p.30
CHAPITRE I - Zone N	p.31

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Article 1. Champ d'application territorial du règlement

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ÉPOYE.

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
 - R.111-5 et R.111-6 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,
 - R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
 - L425-11, R425- 31, R111-4 et R160-14
- Code du patrimoine, livre 1^{er}, titre 1^{er} et livre V, titres II, III et IV
- Code pénal : R645-13, 311-4-2 ,322-3-1, 714-1 et 724-1
- La Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.
- L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :
 - dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
 - dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.
- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ou non équipées. Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

- Une catégorie de zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :
Chapitre I - Zone U Zone urbaine à dominante d'habitat
- Deux catégories de zone à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :
Chapitre I - Zone AU Zone d'urbanisation future
Chapitre II - Zone AUX zone réservée à l'implantation future d'activités
- Une catégorie de zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :
Chapitre I - Zone A Zone de richesses agronomiques, biologiques ou économiques
- Une catégorie de zone naturelle et forestière, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du règlement :
Chapitre I - Zone N Zone de sites, paysages, milieux et espaces naturels à protéger

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones, et leur réglementation se trouve prescrite à l'article 13 du règlement des zones auxquelles ils appartiennent.

Article 4. Adaptations mineures (Article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à 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.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 5. Informations annexes

5.1. Définitions légales et lexique d'explications de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement

Acrotère : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois...

CINASPIC : Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif :

Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes :

Les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, centres de rééducation, résidences médicalisées... ; les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ; les équipements socio-culturels ; les établissements sportifs à caractère non-commercial ; les lieux de culte ; les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public, voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonies...

Equipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, scolaire et préscolaire ... (Ils recouvrent, par exemple, les maisons de retraite, les crèches ...). Un équipement collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Espaces boisés classés : les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tel sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Espace libre et perméable : surface de terrain non occupée et non couverte permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Emplacements réservés : Terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général pour la réalisation d'un espace vert public, d'une création ou élargissement de voirie publique. (article L.123-1-5 V)

Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE : Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (art. L.511-1 du Code de l'environnement).

Installations classées soumises à autorisation (art. L.512-1 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L.511-1.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Installations classées soumises à enregistrement (art. L512-7 du Code de l'environnement) : Celles qui sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'article L.511-1, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées.

Installations classées soumises à déclaration (art. L.512-8 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1.

Habitations légères de loisirs

Article R*111-31 du C.U., créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007.

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

Résidences mobiles de loisirs

Article R*111-33 du C.U., créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007.

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Les caravanes

Article R*111-37 du C.U., créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007.

« Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Les camping-cars sont donc considérés comme des caravanes.

Égout de toit :

Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Toiture terrasse :

Couverture totale du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plateforme découverte.

Surface de plancher :

Selon l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme modifiant l'article L.112-1 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction s'entend par la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

À compter du 1er mars 2012, les valeurs exprimées en SHON et en SHOB dans tous les PLU, PAZ, PPRN ou PPRT devront s'entendre en valeurs exprimées en surfaces de plancher telle que définie ci-dessus.

5.2. Lotissement de moins de 10 ans

En application de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement sont applicables durant dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 6. Composition du règlement littéral

14 Articles pour chacune des zones :

Le règlement peut se composer pour chacune des zones de 16 articles (seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires):

1. Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9. L'emprise au sol des constructions ;
10. La hauteur maximale des constructions ;
11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11 ;
12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14. Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les articles ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) n'apparaissent pas dans la mesure où seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires. Les articles 14, 15 et 16 ne figurent donc pas dans le règlement.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de ces zones :

Les zones urbaines couvrent non seulement les terrains déjà urbanisés, mais aussi ceux qui sont équipés en voiries et réseaux divers, ou qui le seront à court terme par la commune.

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

Une zone urbaine a été retenue au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ÉPOYE

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE - U

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à l'ensemble aggloméré du village, où les bâtiments sont construits en ordre continu ou discontinu, à dominante d'habitat.

2 secteurs sont identifiés :

- **Ua** : Zone urbanisée inscrite sur la grande majorité du tissu urbain comprenant encore des potentialités de développement notamment en dents creuses.
- **Ub** : Secteur de développement récent au foncier majoritairement disponible.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

U 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.
- 1.2. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.4. Les constructions et installations destinées à l'activité industrielle.
- 1.5. Hormis les O.T.N.F.S.P., les nouvelles constructions et/ou nouvelles installations de toute nature dans une bande de 15m de part et d'autres des ruisseaux.

U 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Rappel :
 - 2.1.1 Dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

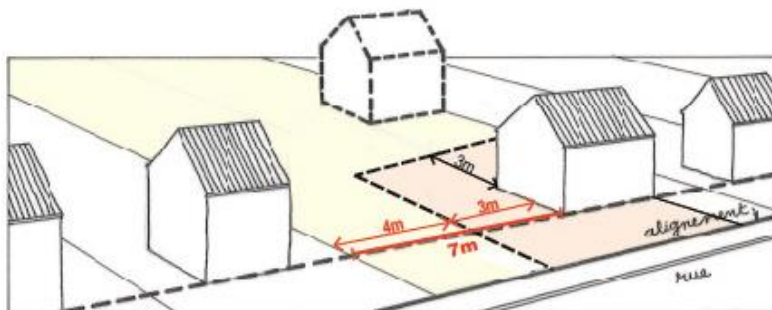
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 2.1.2 Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide doit être soumis à autorisation et/ou à déclaration, en application du Code de l'environnement.
- 2.2. Les constructions à usage d'activités et les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.3. Les aménagements d'installations classées existantes s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 2.4. L'enveloppe des constructions identifiées au plan de zones au 1/2 000 au titre du 2^{ème} alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues dans le respect de l'article U11.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

U 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.1.2. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 4m et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.



- 3.2. Voirie :
- 3.2.1. Les voies nouvelles ou existantes doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 3.2.2. Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimum de 7m avec au minimum un trottoir d'au moins 1,5m.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 3.2.3. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

U 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
- 4.2.1. Les eaux usées sont évacuées par la mise en place de dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales :
- 4.3.1. Les eaux pluviales font l'objet d'une infiltration à la parcelle.
- 4.3.2. Dans le cas de travaux d'extension ou de modification de toiture, la totalité des eaux pluviales doit faire l'objet d'une infiltration à la parcelle, sauf impossibilité technique.
- 4.3.3. Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.4. Autres réseaux :
Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux électronique ou numérique dès lors qu'il existe.

U 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Il devra pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel adapté aux constructions accueillies sur le terrain.
- 5.2. Pour les CINASPIC, « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif » et les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

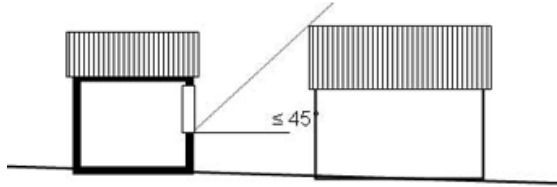
- 6.1. Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite d'emprise du domaine public,
Et/ou
- soit en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 6.3. O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être réalisées :
- soit d'une limite latérale à l'autre,
Et/ou
 - soit sur une limite latérale, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
Et/ou
 - soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes. Dans ce cas, elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- 
- Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.
- 8.3. O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

U 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. **Dans le secteur *Ua*** : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain, pour les nouvelles constructions et dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction après sinistre.
- 9.2. **Dans le secteur *Ub*** : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain, pour les nouvelles constructions et dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction après sinistre.
- 9.3. Pour les CINASPIC, « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif » et les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U 10 HAUTEUR

- 10.1. La hauteur de l'ensemble des constructions ne peut excéder 9m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.2. Pour les constructions présentant une toiture de type terrasse, la hauteur ne pourra excéder 7m à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- 10.3. Hormis dans le cas de constructions de type toiture-terrasse, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant les hauteurs fixées ci-avant, le dépassement de celles-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence des hauteurs de la construction mitoyenne existante.
- 10.4. Toutefois, dans le cas de reconstruction de construction existante dépassant les hauteurs ci-dessus, la hauteur maximale de la construction n'excèdera pas la hauteur de la construction initiale.
- 10.5. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.6. Pour les bâtiments à usage d'activités, sont autorisées les surélévations issues d'une contrainte technique.
- 10.7. O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

U 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments :
 - 11.1.1. Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas 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 (Code de l'Urbanisme).
 - 11.1.2. L'aspect extérieur des constructions identifiées au plan de zones au 1/2 000 au titre du 2^{ème} alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme devra être conservé. Cependant, de nouveaux percements peuvent être réalisés, mais sans porter atteinte au caractère architectural de la construction.
- 11.2. Clôtures :
 - 11.2.1. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
 - soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage, le tout d'une hauteur maximum de 2m.
 - soit par un muret d'une hauteur comprise en 0,8m et 1,4m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie le tout d'une hauteur maximum de 2m.
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2m.
 - 11.2.2. Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas 2m50.
 - 11.2.3. En cas de sinistre, la reconstruction des clôtures à l'identique sont autorisée. Les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques qu'aux murs existants.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Pour toute construction à destination d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par nouveaux logements.
- 12.3. Pour les constructions à usage d'activité, de commerce et dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher lié à l'activité.
- 12.4. Obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos :
- 12.4.1 : Pour les immeubles d'habitations :
- Pour une construction à destination d'habitation d'au minimum deux logements (Collectif), l'espace réservé au stationnement des vélos doit avoir une superficie minimale de 3m² auquel s'ajoute 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement de plus de deux pièces principales. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
 - Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'espace réservé au stationnement des vélos doit avoir une superficie minimale de 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas 1,5m² minimum.
- 12.4.2 : Pour les immeubles de bureaux :
- 1,5m² minimum d'espace réservé au stationnement des vélos pour 20m² de surface de plancher de bureau.
- 12.5. Pour les CINASPIC, « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif » et les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

U 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Cette zone ne comprend pas d'Espaces Boisés Classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone :

- 13.1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 13.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, au moins 10% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts d'accompagnement.
- 13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées,
- 13.5. O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Dans le secteur Ub :

- 13.6. Une surface minimale d'espace libre et perméable doit être conservée par lot avec un coefficient minimum de 0,3 par rapport à la surface du terrain, cette surface ne devant pas être inférieure à 150m².

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER

Caractère de ces zones :

Deux catégories de zone à urbaniser ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ÉPOYE :

- **une zone AU** : zone d'urbanisation future à dominante d'habitat,
- **une zone AUX** : zone réservée à l'implantation future d'activités.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I – ZONE D'URBANISATION FUTURE - AU

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés qui supportent l'urbanisation future de l'agglomération constructible.

2 secteurs sont identifiés :

- **Un secteur 1AU** : correspond à une zone à vocation dominante d'habitat, constructible immédiatement uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- **Un secteur 2AU** : correspond à une zone à vocation dominante d'habitat de réserve foncière.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et agricole.
- 1.2. Les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, déclaration et/ou à enregistrement.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.5. Les constructions et installations non comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- 1.6. Hormis les O.T.N.F.S.P., les nouvelles constructions et/ou nouvelles installations de toute nature dans une bande de 15m de part et d'autres des ruisseaux.

Dans le secteur 2AU :

- 1.7. Tout changement d'affectation et/ou d'utilisation du sol hormis pour les OTNFSP.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

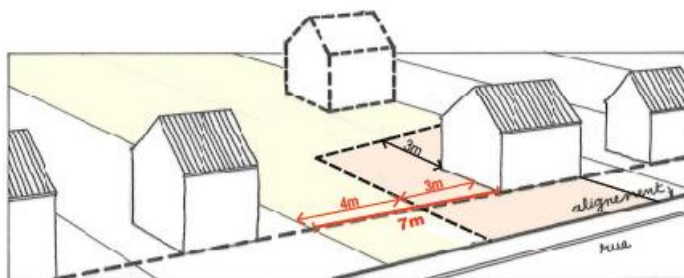
AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Rappel :
- 2.1.1. Dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.1.2. Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide doit être soumis à autorisation et/ou à déclaration, en application du Code de l'environnement.
- 2.2. **Dans l'ensemble de la zone :**
- Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.1.3. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 4m et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- 3.2. Voirie dans l'ensemble de la zone :
- 3.2.1. Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un plan d'ensemble desservant la totalité du secteur. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 3.2.2. L'emprise totale de la voie sera de 8m minimum comprenant un trottoir d'une largeur minimum de 1,50m et d'un trottoir d'une largeur minimum de 0,6m.
- 3.2.3. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale située en limite d'opération, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
Les eaux usées sont évacuées par la mise en place de dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.3. Eaux pluviales :
- 4.3.1. Les eaux pluviales font l'objet d'une infiltration à la parcelle
- 4.3.2. Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 4.4. Autres réseaux :
Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone et au réseau électronique ou numérique dès lors qu'il existe.

AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Il devra pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel adapté aux constructions accueillies sur le terrain.
- 5.2. Pour les CINASPIC, « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif » et les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

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

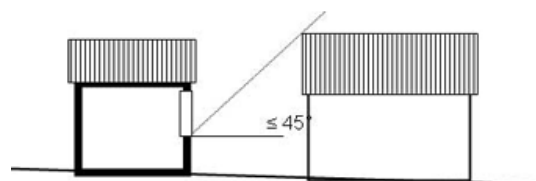
- 6.1. Les constructions doivent être implantées à 3m au moins de la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être réalisées :
- soit d'une limite latérale à l'autre,
 - Et/ou
 - soit sur une limite latérale, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
 - Et/ou
 - soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.
- 7.2. O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

- 8.1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

- 8.2. O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.2. Pour les CINASPIC, « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif » et les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 9m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.2. Pour les constructions présentant une toiture de type terrasse, la hauteur ne pourra excéder 7m à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- 10.3. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments :
Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas 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 (Code de l'Urbanisme).
- 11.2. Clôtures :
 - 11.2.1. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
 - soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage, le tout d'une hauteur maximum de 2m.
 - soit par un muret d'une hauteur comprise en 0,8m et 1,4m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie le tout d'une hauteur maximum de 2m.
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2m.
 - 11.2.2. Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas 2m50.
 - 11.2.3. En cas de sinistre, la reconstruction des clôtures à l'identique sont autorisée. Les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques qu'aux murs existants.

AU 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Pour toute construction à destination d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- 12.3. Obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos :
 - 12.3.1 : Pour les immeubles d'habitations :
Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'espace réservé au stationnement des vélos est de :
 - de 5 à 15 logements créés = 15m² minimum
 - au-delà de 15 logements créés = 1m² supplémentaire par logement.
 - 12.3.2 : Pour les immeubles de bureaux :
1,5m² minimum d'espace réservé au stationnement des vélos pour 20m² de surface de plancher de bureau.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- 12.4. Pour les CINASPIC, « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif » et O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Cette zone ne comprend pas d'Espaces Boisés Classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13.1. Les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 13.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, au minimum 10% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts d'accompagnement, dont la moitié en espace commun.
- 13.4. Une surface minimale d'espace libre et perméable doit être conservée par lot avec un coefficient minimum de 0,3 par rapport à la surface du terrain, cette surface ne devant pas être inférieure à 150m².

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE II – ZONE D'URBANISATION FUTURE - AUX

Caractère de la zone :

Cette zone, non équipée, est à vocation d'activités artisanales constructible immédiatement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

AUX 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, commerciale et d'hébergement hôtelier.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article AUX 2.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 1.4. Les créations d'installations classées pour l'environnement générant des périmètres de protection au-delà du terrain sur lequel est édifié le bâtiment d'activités.
- 1.5. Les constructions et/ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,

AUX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Rappel :
 - 2.1.1. Dans le cas de lotissements 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 parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
 - 2.1.2. Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide doit être soumis à autorisation ou à déclaration, en application du Code de l'environnement.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- 2.2. Les constructions à usage d'habitation s'il n'y en a qu'une par activité, si elle est intégrée au bâtiment d'activité et si elle est destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et à la condition que la surface de plancher n'excède pas 150m² et si elle n'excède pas 25% de la surface du bâtiment principal.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AUX 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
Les terrains devront disposer d'un accès adapté à la circulation des véhicules légers, Poids Lourds et convois exceptionnels d'une largeur de 6m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Voirie :
Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Leur emprise sera d'au moins 8m, avec au minimum un trottoir de 1m50.
Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules de sécurité de faire aisément demi-tour.

AUX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
Les eaux usées devront faire l'objet d'un dispositif d'assainissement autonome ou semi collectif.
- 4.3. Eaux pluviales :
- 4.3.1. Les eaux pluviales issues des constructions ou installations devront être infiltrées à la parcelle.
 - 4.3.2. Les eaux pluviales issues des aires de stationnement et voies de circulations doivent faire l'objet de traitement avant infiltration à la parcelle.
 - 4.3.3. Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

4.4. Autres réseaux :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone et au réseau électronique ou numérique dès lors qu'il existe.

AUX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière. Toutefois, il devra pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel ou semi-collectif adapté aux constructions accueillies sur le terrain.

AUX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 15m par rapport à l'axe de la RD. 30.
- 6.2. Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 25m par rapport à l'axe de la RD 33. Les autres constructions doivent être implantées à au moins 20m.
- 6.3. Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5m des limites d'emprise des autres voies.
- 6.4. O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.
- 7.2. L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que des murs coupe-feu soient réalisés.
- 7.3. O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

AUX 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70% de la surface du terrain. De plus, les bâtiments d'activités doivent constituer l'emprise principale.
- 9.2. Pour les CINASPIC, « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif » et O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

AUX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 12m mesurés au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.2. O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments :
Par son aspect, la construction ne devra pas 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 (Code de l'Urbanisme).
- 11.2. Clôtures :
Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences variées et locales n'excédant pas une hauteur de 2,50m.
- 11.3. Signalétiques, enseignes, publicités...
Les signes distinctifs type signalétiques, enseignes, publicités... seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excéderont pas la hauteur de ce dit bâtiment et ne pourront pas comprendre d'éléments lumineux.
- 11.4. O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, et de la clientèle, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation.
- 12.2. Obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles de bureaux :
1,5m² minimum d'espace réservé au stationnement des vélos pour 20m² de surface de plancher de bureau.
- 12.3. Pour les CINASPIC, « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif » et O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Cette zone ne comprend pas d'espace boisé classé soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
 - 13.2. 20% minimum de la surface des terrains devront être conservés en espace perméable au sol pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et participer à la qualité paysagère, dont au minimum 5% devront être plantés d'essences variés et locales.
 - 13.3. La végétalisation à réaliser portée au règlement graphique au 1/2 000 sera constituée d'une bande enherbée et/ou de plantation basse.
 - 13.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

Caractère de ces zones :

Une zone agricole a été retenue au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ÉPOYE

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – ZONES AGRICOLES - A

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver par le Plan Local d'Urbanisme pour l'exploitation agricole et l'élevage.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- **Le secteur Aa** : Secteur regroupant l'ensemble des terres agricoles et forestières de la commune, dans lesquelles les constructions sont autorisées sous conditions.
- **Le secteur Ab** : Secteur agricole proche de la zone à vocation d'habitat, non constructible.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

A 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les opérations d'aménagement d'ensemble qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole.
- 1.2. Les constructions ou installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article A 2.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
 - Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- 1.4. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés.
- 1.5. Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux activités agricoles.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.7. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, déclaration et enregistrement, générant un périmètre d'isolement touchant les zones à vocation d'habitat.
- 1.8. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, déclaration et enregistrement, si elles ne sont pas liées à l'exploitation agricole.
- 1.9. Hormis les O.T.N.F.S.P., les nouvelles constructions et/ou nouvelles installations de toute nature dans une bande de 15m de part et d'autres des ruisseaux.

Dans le Secteur Ab :

- 1.10. Les constructions et installations de toute nature hormis les O.T.N.F.S.P.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Rappel :
Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide doit être soumis à autorisation ou à déclaration, en application du Code de l'environnement.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) si elles sont publiques et si elles correspondent aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (fluides, énergie, télécommunications,...), aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public), aux équipements communaux et/ou intercommunaux.
- 2.3. Les constructions si elles correspondent à l'agrandissement et la reconstruction des constructions existantes.
- 2.4. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles, y compris les surfaces de plancher habitable, à condition qu'elles soient indispensables au logement des personnes dont la présence est nécessaire.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

A 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.3. Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.

A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales feront l'objet d'infiltration à la parcelle et celles issues des aires de circulation ou stationnement doivent faire l'objet d'un traitement avant rejet au milieu naturel pour les nouvelles constructions.

A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 15m par rapport à l'axe de la RD. 30.
- 6.2. Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 25m par rapport à l'axe de la RD 33. Les autres constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 20m.
- 6.3. Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à au moins 35m par rapport à l'axe de la RD 980. Les autres constructions doivent être implantées à au moins 25 m.
- 6.4. Les constructions doivent être implantées à au moins 5m par rapport à l'emprise des autres voies.
- 6.5. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 6.6. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription..

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Pas de prescription particulière.

A 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, l'emprise au sol ne doit pas excéder 200m².
- 9.2. Pour les CINASPIC, « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif » et O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 9m au faîtage et 7m à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel
- 10.2. Pour les O.T.N.F.S.P.: Pas de prescription.

A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments :
Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas 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 (Code de l'Urbanisme).
- 11.2. Clôtures :
Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences variées et locales.

A 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- 12.2. Pour les CINASPIC, « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif » et O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 13.1. Les espaces boisés classés figurant au Plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.
- 13.2. Les nouvelles constructions seront accompagnées de plantations d'arbres et/ou arbustes d'essences variées et locales.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Caractère de ces zones :

Une zone naturelle a été retenue au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ÉPOYE.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I – ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES - N

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des espaces naturelles et agricoles comprenant de vastes Espaces Boisés ainsi que les différents cours d'eau qui doivent être protégés.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

N 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.2. Les constructions ou installations de toute nature (y compris le changement de destination de bâtiments existants), sauf celles mentionnées à l'article N 2.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
 - Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- 1.4. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés.
- 1.5. Hormis les O.T.N.F.S.P., les nouvelles constructions et/ou nouvelles installations de toute nature dans une bande de 15m de part et d'autres des ruisseaux.
- 1.6. Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux activités agricoles.
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières,

N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Rappel :
 - 2.1.1. Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de la zone humide doit être soumis à autorisation et à déclaration, en application du Code de l'environnement.
 - 2.1.2. Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article N 13).
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) si elles sont publiques et si elles correspondent aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (fluides, énergie, télécommunications,...), aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public), aux équipements communaux et/ou intercommunaux.
- 2.3. La reconstruction à l'identique des constructions existantes.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

- 2.4. L'extension, inférieure ou égale à 50m², des constructions à usage d'habitation existantes, l'emprise de 50m² ne pouvant être atteinte qu'une seule fois après approbation du P.L.U.
- 2.5. La construction d'abris pour animaux, à raison d'une unité par terrain compris entre 1000 et 3000m², une seconde unité pour les terrains de plus de 3000m² sans excéder 10000m², ces constructions ne devant pas être mitoyennes et dans le respect des articles N9 et N10.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

N 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescription particulière.

N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de :
 - 6.1.1. 35m par rapport à l'axe de la RD 980 pour les constructions à usage d'habitation et 25m pour les autres constructions.
 - 6.1.2. 25m par rapport à l'axe de la RD 33 pour les constructions à usage d'habitation et 20m pour les autres constructions.
 - 6.1.3. 15m par rapport à l'axe de la RD 30 pour toutes les constructions.
 - 6.1.4. 5m de la limite d'emprise des autres voies.
- 6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à ces règles. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être réalisées à 3m minimum des limites séparatives.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

N 9 EMPRISE AU SOL

- 9.1. Pour les abris prévus à l'alinéa 5 de l'article N2, l'emprise n'excèdera pas 50m².
- 9.2. Pour les CINASPIC, « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif » et O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Dans le cas de reconstruction de construction existante et /ou d'extension des constructions existantes, la hauteur de la construction et/ou de l'extension n'excèdera pas la hauteur de la construction initiale.
- 10.2. Pour les abris prévus à l'alinéa 5 de l'article N2, la hauteur n'excèdera pas 3m au faîtage.
- 10.3. Pour les CINASPIC, « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif » et O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1. Bâtiments :
Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
- 11.2. Clôtures :
 - 11.2.1. Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non de haies vives constituées d'essences variées et locales.
 - 11.2.2. En cas de sinistre, la reconstruction des clôtures à l'identique est autorisée.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- 13.1. Les espaces boisés classés figurant au Plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.
- 13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions / extensions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées, composées d'arbustes et d'arbres d'essences variées et locales.

» **RÈGLEMENT**

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

