

COMMUNE DE  
OISELAY ET GRACHAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Pièce écrite

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Pièce n° 4.1

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire :  
le 21. 05. 2007

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire :  
le 16. 12. 2009

INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didié - 70000 VESOUL  
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
initiativead@wanadoo.fr



Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON  
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04  
initiativead25@9business.fr

## SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT .....	2
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA .....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB .....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....	24
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU .....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU .....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE .....	40
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	46
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	52
TITRE VI : ANNEXES.....	55

## **MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre titres :

- TITRE I - Dispositions générales.
- TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).
- TITRE VI - Annexes.

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- . en fin de règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

## TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

# Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de OISELAY ET GRACHAUX, représentée sur les divers plans de zonage.

## ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, les articles L.111-9, L.111.10. L.123-1, L.421-4, L.421-6, R.111-2, R.111-3-2, R.111-3-1, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer.

### Article L.111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

### Article L.111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

### Article L.123-1

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ainsi, conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

# Dispositions générales

## Article L.421-1-4

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

## Article L.421-6

Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiés, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

## R.111-3-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

## Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

## Article R.111.3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## Article R.111-4

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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

# Dispositions générales

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

## Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

## Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

## Article R.111-21

Le permis de construire 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.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière. Les plans déterminent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA : zone urbaine centrale multifonctionnelle à dominante d'habitat,
- la zone UB : zone urbaine d'extension récente,
- la zone UL : zone urbaine de loisirs.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone AU : zone d'urbanisation future à long terme ne bénéficiant pas d'équipements publics à sa périphérie immédiate,
- la zone 1AU : zone d'urbanisation future à court et moyen terme, elle bénéficie d'équipements publics à sa périphérie immédiate. Elle couvre des secteurs situés entre le bâti existant ou en continuité de celui-ci et a pour vocation de prolonger la zone U,

# Dispositions générales

- la zone 1AUE : bénéficiant d'équipements publics à sa périphérie immédiate, cette zone a vocation à accueillir des activités.

3 - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du Titre IV est :

- la zone A.

4 - La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V est :

- la zone N.

5 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L.230-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe).

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS - EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

1° « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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. » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2° Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le règlement), le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble bâti avec les dites règles, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (article R.111-19 du Code de l'Urbanisme).

3° Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

4° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (cf. article L.111-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (cf. article L.111-3, alinéa 2 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 5 - RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.



# Dispositions générales

## - Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventives - Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et Décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 – Loi du 1<sup>er</sup> août 2003 et décret d'application du 05 juin 2004 - sont entrées en vigueur.

Conformément à l'article 1 du Décret n°2002-89, la saisine du Préfet de Région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les travaux soumis à autorisation au titre des articles R.442-1, R.442-2 du Code de l'Urbanisme, ou à déclaration au titre des articles R.442-3 du même code, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret du 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages. On se reportera utilement aux POS (aujourd'hui PLU) et aux cartes communales, document d'urbanisme pour lequel le Service d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique - au moment de l'enquête - dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application au titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les découvertes fortuites, toutes découvertes de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 7 rue Charles Nodier 25043 BESANCON CEDEX, téléphone : 03.81.65.72.00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n°80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

## - Enseignes :

Compte tenu du nombre de zones susceptibles d'accueillir des constructions à usage d'activités (zones UA, UB, 1AU, 1AUE), il convient de signaler que les enseignes doivent se conformer à certaines règles. Pour ces zones, dans le cas où la façade mesure moins de 15 m de hauteur, les enseignes ne pourront mesurer plus de 3 m de haut et leur surface ne pourra excéder 12 m<sup>2</sup> ; dans le cas où la façade dépasse 15 m de haut, l'enseigne ne pourra dépasser le cinquième de la hauteur de la façade dans la limite de 6 m, avec une surface ne pouvant excéder 16 m<sup>2</sup>. Le nombre des enseignes est limité à une par façade. Les enseignes apposées à plat sur un mur ou parallèlement à un mur ne doivent pas dépasser les limites de ce mur, ni constituer par rapport à lui une saillie de plus de 0,25 m (cf. décret 82-211 du 24/02/1982).

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

La zone UA couvre le vieux village de Oiselay et Grachaux.

Le bâti ancien y constitue des îlots délimités par des façades construites à l'alignement des rues, des murs de clôture ou selon des ordonnancements marqués. Le bâti ancien dense et continu définit des rues et des places. Les volumes sont simples, rectangulaires coiffés de toitures 2 pans ou 4 pans. Ces constructions anciennes sont à protéger en raison de leur intérêt architectural et urbain.

L'objectif du PLU est d'accompagner l'évolution de ce bâti, tant dans sa multi-fonctionnalité à dominante d'habitat, que dans ses caractéristiques urbanistiques et architecturales.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### Rappels :

1. - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. - Conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition des constructions est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir pour toute la zone.
4. - Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

#### **Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions agricoles nouvelles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières,

9 - les constructions industrielles.

---

**Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
2. - les constructions à destination d'entrepôts seulement si leur emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UA3 - Accès et voirie**

---

1 - Accès

- 1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.  
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.
- 1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

- 2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.  
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.
- 2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

---

**Article UA4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### 1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

#### *2.1 - Eaux usées*

- 2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées soit par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit à défaut de réseaux publics, diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome.
- 2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

#### *2.2 - Eaux pluviales*

- 2.2.1 Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.
- 2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.  
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue.

### 3 - Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

---

#### **Article UA5 - Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

#### **Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions et installations doivent s'implanter, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait des voies et emprises publiques. Dans ce dernier cas, un mur de clôture devra être édifié à l'alignement.

---

**Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

PRINCIPE :

Les constructions doivent être implantées de façon à ce qu'elles jouxtent au moins une limite séparative. Lorsqu'une marge d'isolement est observée, elle est d'au moins 4 m.

EXCEPTION :

En cas de bâtiment préexistant à l'approbation du PLU, non implanté sur une limite séparative ou à 4 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de ce bâtiment.

---

**Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

- 1) En façade sur rue, dans le but d'assurer un front bâti continu, les constructions et installations seront accolées ou jointives les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, la continuité pouvant résulter pour partie d'un haut mur.
- 2) A l'arrière du front bâti, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**Article UA9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

**Article UA10 - Hauteur des constructions**

---

PRINCIPE :

Pour conserver l'homogénéité des volumes bâtis de la zone UA, la hauteur des constructions et installations nouvelles, ou des extensions des bâtiments existants, sera en harmonie avec la hauteur des constructions voisines.

Cette hauteur ne pourra varier par rapport à celle de la plus haute construction voisine de plus de la hauteur d'un demi-niveau.

EXCEPTIONS :

- . Le principe ci-dessus pourra être écarté lors de la construction de bâtiments annexes, tels que garages, bûchers, remises, situés à l'arrière du front bâti, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.
- . Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

---

## Article UA11 - Aspect extérieur

---

### 1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création en dialogue avec son environnement.

### 2 - Toitures

#### *2.1 - Formes de toitures*

- Les faitages doivent être parallèles aux alignements ou devront reprendre la dominante du secteur.

- La couverture des bâtiments principaux doit être réalisée au moyen de toitures ou d'un ensemble de toitures à 2 pans.

- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances et abris de jardins. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments. Les toitures terrasses sont interdites.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

#### *2.2 - Nature de la toiture*

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, ou de verrières. Les ardoises naturelles ne sont autorisées qu'en rénovation si le bâtiment était initialement déjà couvert d'ardoises.

- Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

### 3 - Percements

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment,
- les tuiles de verre,

- les châssis rampants modernes uniquement si ils ne dénaturent pas l'harmonie générale de la toiture et s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
- en cas de restauration, la symétrie originale des percements doit être préservée. En particulier les portes de granges voûtées doivent être préservées.

Pour les aménagements en combles, il est recommandé de privilégier les ouvertures en pignon ou fenêtres basses formant attique en façade.

#### 4 - Façades

- 4.1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- 4.2 - Les seules couleurs autorisées pour les façades et les menuiseries sont celles dans les gammes ocres, beiges, grises ou roses de même que le ton pierre qui constituent la dominante locale.
- 4.3 - Les boiseries et volets doivent être colorés ou teintés.
- 4.4 - Les ouvertures en façade doivent être plus hautes que larges.

#### 5 - Clôtures

- 5.1 - Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles.

En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

- . soit par un mur plein constitué de pierres jointoyées ou maçonnées ; les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie,
- . soit par un mur maçonné dans les mêmes couleurs que celles de la façade,
- . soit par des grilles devant s'inspirer d'un modèle ancien existant dans le secteur.

- 5.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures doit être identique à la hauteur des clôtures existantes dans la zone.
- 5.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### 6 - Divers

- 6.1 - Les citernes de gaz doivent être dissimulées à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation.
- 6.2 - La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,30 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 10%.  
Des adaptations sont permises en cas de topographie particulière (terrain naturel pentu).
- 6.3 - Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois, coloris bois ou vert, interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).
- 6.4 - Les caissons de volets roulants ne devront pas dépasser de la façade.
- 6.5 - En cas de restauration, les volets bois devront être conservés. Le PVC blanc est interdit pour les volets.



---

**Article UA12 - Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est imposé deux places de stationnement couvertes ou non couvertes par création de logement neuf. Aucune règle n'est fixée en cas de rénovation ou réhabilitation.

Dans tous les cas, on veillera à réduire au minimum le nombre d'accès aux aires de stationnement sur une même propriété, aux fins de ne pas défigurer les façades sur rue, le recours à un porche étant vivement recommandé.

**Logements locatifs financés par l'Etat**

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

---

**Article UA13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

**1 - Définition**

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc.) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc.).

**2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations**

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

**3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol**

Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone de densité moyenne, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle correspond aux extensions récentes de Oiselay et Grachaux.

Le bâti est de type diffus, constitué essentiellement de pavillons.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. - Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

#### **Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

- 1 - les constructions agricoles nouvelles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 8 - les carrières de matériaux,
- 9 - les installations classées autres que celles visées à l'article UB2,
- 10 - les constructions industrielles.

---

**Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- 1 - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 2 - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 3 - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que la surface hors oeuvre nette est inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- 4 - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UB3 - Accès et voirie**

---

1 - Accès

- 1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.
- 1.3 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.
- 1.4 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - Voirie

- 2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.
- 2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

---

**Article UB4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## 1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 2 - Assainissement

### *2.1 - Eaux usées*

- 2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées soit par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit à défaut de réseaux publics, diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome.
- 2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

### *2.2 - Eaux pluviales*

- 2.2.1 Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.
- 2.2.3 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 3.- Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

---

## **Article UB5 - Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

## **Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### PRINCIPE :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

### EXCEPTIONS :

- . Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU ne respectant pas le principe ci-dessus, pour des motifs de bonne intégration architecturale, il pourra être admis un recul différent.
- . Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (forte pente, angle de rue, virage, etc.) pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations différentes de règles visées au principe ci-dessus.

---

**Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**PRINCIPE :**

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture,
- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus bas et le plus proche de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

**EXCEPTIONS :**

En cas de bâtiment préexistant à l'approbation du PLU, non implanté sur une limite séparative ou à 4 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de ce bâtiment.

---

**Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**Article UB9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de prescription.

---

**Article UB10 - Hauteur des constructions**

---

1 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

2 - La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 10 m.

3 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

---

**Article UB11 - Aspect extérieur**

---

**1 - Généralités**

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création.

## 2 - Toitures

### *2.1 - Formes de toitures*

- L'orientation des faitages tiendra compte des alignements et de l'orientation dominante du secteur.

- Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans (croupes et demi-croupes admises)  
Leur inclinaison reprendra la dominante du secteur.

- Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. Elles peuvent aussi être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées. La toiture des annexes isolées sera à 2 pans.

- Les terrasses accessibles sont autorisées comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

### *2.2 - Nature de la toiture*

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de verrières, de zinc ou de matériaux naturels.

- Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

## 3 - Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les annexes et dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que le bâtiment principal.

## 4 - Clôtures

4.1 - Les clôtures sur alignement, doivent être constituées :

- . soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant éventuellement une murette, d'une hauteur maximale de 0,50 m, doublés ou non de haies vives,
- . soit par des haies vives,

. soit par un mur plein en pierre du pays dans les tons et teintes semblables à ceux de la construction principale.

. soit par un mur maçonné dans les tons et teintes semblables à ceux de la construction principale.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 2 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doivent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## 5 - Divers

5.1 - Les citernes de gaz doivent être masquées à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation.

5.2 - Sauf impossibilité technique de raccordement aux réseaux publics, ou topographie particulière, la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,3 m.

5.3 - Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois, coloris bois ou vert, interdiction de tous matériaux présentant un aspect brillant).

---

## **Article UB12 - Stationnement des véhicules**

---

### 1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

### 2 - Il est exigé au minimum

deux places de stationnement couvertes ou non couvertes par logement (création, réhabilitation ou rénovation).

### 3 - Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

---

## **Article UB13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

### 1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ..) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ..).

### 2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.



### **CHAPITRE 3**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation culturelle et de loisirs. Cet espace du territoire communal est destiné à l'accueil des équipements culturels et des activités de loisirs (salle des fêtes, terrain de sport et de jeux notamment).

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. - Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

#### **Article UL1 - Types d'occupation et utilisation du sol interdits**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

- 1 - les constructions agricoles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les constructions à usage d'habitation et leur annexes sous réserve de l'article UL2,
- 4 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 5 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 6 - les carrières de matériaux,
- 7 - les installations classées,
- 8 - les constructions industrielles,
- 9 - les constructions à usage artisanal.

---

**Article UL2 - Types d'occupations et d'utilisations du sol soumis à des conditions particulières.**

---

1 - Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés strictement à une opération de construction ou d'installation autorisée ou de travaux publics.

2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient occupées par le gérant ou nécessaires au gardiennage des équipements de loisirs.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UL3 - Accès et voirie**

---

1 - Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

- Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets, le déneigement.

2 - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

---

**Article UL4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

*2.1 - Eaux usées*

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle.

*2.2 - Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

3 - Électricité – téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

---

**Article UL5 - Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

---

**Article UL6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement doit être respectée.

Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU ne respectant pas le principe ci-dessus, pour des motifs de bonne intégration architecturale, il pourra être admis un recul différent.

---

**Article UL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions et installations sont interdites sur les limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

En cas de bâtiment préexistant à l'approbation du PLU, non implanté sur une limite séparative ou à 4 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de ce bâtiment.

---

**Article UL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**Article UL9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de prescriptions.

---

**Article UL10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres.

---

**Article UL11 - Aspect extérieur**

---

1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire 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

avoisnants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, du site et des paysages.

3 - L'aspect extérieur est traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les bâtiments environnants, ceci n'excluant pas une architecture de facture contemporaine.

4 - Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

---

#### **Article UL12 - Stationnement des véhicules**

---

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

---

#### **Article UL13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

##### 1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

##### 2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

##### 3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article UL14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Sans objet.



**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone AU est une zone urbanisable à terme, après évolution du PLU. Elle ne bénéficie pas d'équipements publics suffisants à sa périphérie immédiate.

Sa vocation est d'accueillir à terme des constructions à destination d'habitat.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2 ci-après.

#### **Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les équipements et installations publics nécessités par l'aménagement du territoire, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- 2 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article AU3 - Accès et voirie**

---

Il n'est pas imposé de prescription.

#### **Article AU4 - Desserte par les réseaux**

---

Il n'est pas imposé de prescription.

---

**Article AU5 - Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas imposé de prescription.

---

**Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

---

**Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

---

**Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

---

**Article AU9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas imposé de prescription.

---

**Article AU10 - Hauteur des constructions**

---

1 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

2 - La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 10 m.

3 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

---

**Article AU11 - Aspect extérieur**

---

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".



---

**Article AU12 - Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

**Article AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

**1 - Définition**

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ..) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ..).

**2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations**

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

**3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol**

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate, du fait de sa situation, soit entre des secteurs bâtis, soit en continuité de secteurs bâtis.

Cette zone a pour vocation de permettre l'extension du village et tout particulièrement des zones U dont elle reprendra les caractéristiques essentielles. Elle est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitation dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, qui doivent permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Les constructions au "coup par coup" sont autorisées à condition que par leur implantation, elles ne compromettent pas l'utilisation ultérieure du reste de la zone. Les constructions ne doivent en aucune façon gêner la desserte de parcelles adjacente ni du reste de la zone.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. - toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

#### **Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

- 1 - les constructions agricoles nouvelles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

- 8 - les carrières de matériaux,
- 9 - les installations classées sous réserve de l'article 1AU2,
- 10 - les constructions industrielles.

---

## Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions et installations à destination d'activités artisanales et l'extension des constructions agricoles existantes à l'approbation du PLU, seulement si elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- 2 - les constructions et installations à destination commerciale, d'une superficie de vente inférieure à 200 m<sup>2</sup>,
- 3 - les entrepôts sous condition d'être strictement nécessaires à une activité commerciale ou artisanale autorisée,
- 4 - les affouillements et exhaussements du sol seulement si ils sont liés à une construction ou installation autorisée ou admise sous condition particulière dans la zone.

Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ou admises sous condition, devront également respecter les principes suivants :

- 1 - ne pas enclaver des parties de la zone,
- 2 - s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,
- 3 - être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

## Article 1AU3 - Accès et voirie

---

### 1 - Accès

- 1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.
- 1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.
- 1.3 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

## 2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - La création de voies publiques ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes à l'exception des voies à sens unique :

- . largeur minimale de la chaussée : 5 m,
- . largeur minimale de la plate-forme : 8 m.

2.3 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.4 - Les impasses privées desservant plus de 2 habitations doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre.

---

## **Article 1AU4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### 1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

#### *2.1 - Eaux usées*

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées soit par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit à défaut de réseaux publics, diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome.

2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

#### *2.2 - Eaux pluviales*

2.2.1 Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3 - Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier

l'insuffisance des réseaux. Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables.

---

## **Article 1AU5 - Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

## **Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### PRINCIPE :

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques avec un recul de 4 m minimum de l'alignement.

### EXCEPTION :

Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (forte pente, angle de rue, virage, etc.) pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations différentes de règles visées au principe ci-dessus.

En cas de bâtiment préexistant à l'approbation du PLU non implanté à 4 m de l'alignement, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de ce bâtiment.

---

## **Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus bas et le plus proche de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

---

## **Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

## **Article 1AU9 - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol est limitée à 0,3.

---

**Article 1AU10 - Hauteur des constructions**

---

1 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

2 - La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 10 m.

3 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

---

**Article 1AU11 - Aspect extérieur**

---

**1 - Généralités**

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création.

**2 - Toitures*****2.1 - Formes de toitures***

- L'orientation des faîtages tiendra compte des alignements et de l'orientation dominante du secteur.

- Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans.

Leur inclinaison reprendra la dominante du secteur.

- Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. Elles peuvent aussi être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées. La toiture des annexes isolées sera à 2 pans.

- Les terrasses accessibles sont autorisées comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

## 2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de verrières, de zinc ou de matériaux naturels.

- Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

## 3 - Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les annexes et dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que le bâtiment principal.

## 4 - Clôtures

4.1 - Les clôtures sur alignement, doivent être constituées :

- . soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant éventuellement une murette, d'une hauteur maximale de 0,50 m, doublés ou non de haies vives,
- . soit par des haies vives,
- . soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 2 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doivent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## 5 - Divers

5.1 - Les citernes de gaz doivent être masquées à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation,

5.2 - Sauf impossibilité technique de raccordement aux réseaux publics, ou topographie particulière, la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,3 m.

5.3 - Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois, coloris bois ou vert, interdiction de tous matériaux présentant un aspect brillant).

---

## Article 1AU12 - Stationnement des véhicules

---

### 1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

## 2 - Il est exigé au minimum

Il est imposé deux places de stationnement couvertes ou non couvertes par logement (création, réhabilitation ou rénovation).

## 3 - Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

---

## **Article 1AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

### 1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

### 2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

### 3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

## **Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.



## **CHAPITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone est destinée à recevoir les constructions à caractère industriel, artisanal ou commercial. Elle peut s'urbaniser au coup par coup.

<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
--

#### Rappels :

- 1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

---

#### **Article 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

---

#### **Article 1AUE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter le § 2:

- 1 - les constructions à destination de commerce ou d'artisanat, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
- 2 - les constructions à destination de bureau ou de service, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
- 3 - les constructions à destination industrielles, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
- 4 - les constructions à destination d'entrepôts commerciaux, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
- 5 - les constructions directement liées et nécessaires aux activités, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
- 6 - les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,
- 7 - les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après.

Sont admises les occupations et utilisations du sol citées au § 1, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - ne pas enclaver des parties de la zone,
- 2 - s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,
- 3 - être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 1AUE3 - Accès et voirie**

---

#### 1 - Accès

- 1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
- 1.2 - Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.
- 1.3 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus' au travers des fonds voisins, sera inconstructible.
- 1.4 - Tout accès à la RD 5 est interdit.

#### 2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

---

### **Article 1AUE4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

#### 2 - Assainissement

##### *2.1 - Eaux usées*

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation écrite délivrée par l'autorité compétente.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis pour les eaux usées domestiques. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un traitement conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## *2.2 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

## 3 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements, est imposée.

---

### **Article 1AUE5 - Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

### **Article 1AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### PRINCIPE :

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques avec un recul de 6 m minimum de l'alignement.

#### EXCEPTION :

Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (forte pente, angle de rue, virage, etc.) pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations différentes de la règle ci-dessus.

---

### **Article 1AUE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois :

- les constructions pourront être jumelées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies,

- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

---

## **Article 1AUE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

La distance entre deux constructions doit être telle, que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

## **Article 1AUE9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

---

## **Article 1AUE10 - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

---

## **Article 1AUE11 - Aspect extérieur**

---

### 1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

### 2 - Matériaux et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les façades doivent être peintes ou enduites ou comporter un bardage métallique ou un bardage bois.
- Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site.

### 3 - Marges de recul

- Les marges de recul donnant sur la RD 5 ne pourront comporter de dépôts.

---

## **Article 1AUE12 - Stationnement des véhicules**

---

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

---

## Article 1AUE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

---

### Obligation de planter

- 1 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2 - Les espaces non bâtis devront être plantés d'essences locales, variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.
- 3 - Des écrans de verdure peuvent être utilisés pour masquer certaines constructions. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

## Article 1AUE14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

---

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE IV :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone est affectée aux activités agricoles.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Rappels :

1. - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. - Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

#### **Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles.

---

#### **Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc.,
- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par chef d'exploitation,
- les extensions mesurées et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, répondant ou non à la vocation de la zone, sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant,
- les équipements, constructions, installations et aménagements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

---

**Article A3 - Accès et voirie**

---

1 - Accès

- 1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.
- 1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.
- 1.3 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2.- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

---

**Article A4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

- 1.1 - Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.
- 1.2 - En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement2.1 - Eaux usées

- 2.1.1 Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.



## 2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

---

### Article A5 - Caractéristiques des terrains

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

### Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### PRINCIPE :

Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 15 m pour les constructions riveraines des routes départementales.

#### EXCEPTIONS :

Les extensions et annexes de bâtiments existants à l'approbation du PLU peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics.

---

### Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### PRINCIPE :

Une marge d'isolement de 6 m minimum doit être observée.

#### EXCEPTION :

Les extensions et annexes de bâtiments existants à l'approbation du PLU peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics.

---

### Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

---

**Article A9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

**Article A10 - Hauteur des constructions**

---

- La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout.

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 10 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.

- Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée.

---

**Article A11 - Aspect extérieur**

---

1 - Généralités

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les constructions agricoles doivent de préférence être implantées dans des secteurs peu soumis à la vue (pas en sommet de butte par exemple).

- L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2 - Toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.

Pour les bâtiments d'habitation liés à l'activité agricole, l'inclinaison de la toiture doit être au moins égale à 35° et inférieure à 55°.

Les toitures à un seul versant sont interdites pour les bâtiments d'habitation.

3 - Matériaux et couleurs

Pour les bâtiments liés à l'activité agricole, les bardages en bois sont préconisés. Les bardages en bac acier sont tolérés sous réserve que la teinte retenue s'intègre dans l'environnement du bâtiment. Les couleurs des murs, menuiseries, ferronneries, bardages, couvertures seront choisies dans les teintes jointes en annexes du présent règlement. Les teintes lauze, vert ou marron seront préconisées.

---

**Article A12 - Stationnement des véhicules**

---

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

---

**Article A13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Des plantations pourront être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

Les Espaces Boisés Classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**TITRE V :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**  
**ET FORESTIERES**

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il conviendra de protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et de l'existence d'une exploitation forestière.

Le secteur Na est occupé par une carrière en activité.

Le secteur Np est occupé par des pelouses sèches possédant un intérêt écologique.

Le secteur Nc est occupé par les ruines de l'ancien château de Oiselay.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### Rappels :

1. - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

---

#### **Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant.

---

#### **Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Dans la zone N, sont admises :

- les, équipements, constructions, installations et aménagements dont les stationnements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions mesurées, aménagements et annexes des constructions existantes sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant,
- les constructions et installations liées à l'activité cynégétique, sous réserve d'une seule construction par association, de présenter une hauteur hors tout en tout point de la construction inférieure à 5 m et d'être bien intégrées à l'environnement.

Dans le secteur Na sont en plus autorisés les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une carrière.

Dans le secteur Np sont en plus autorisés les constructions et installations a but pédagogique visant à faire découvrir la faune et la flore.

Dans le secteur Nc sont en plus autorisées la restauration, la reconstruction à l'identique du château ainsi que les constructions et installations à but pédagogique visant à faire découvrir l'intérêt architectural et historique du site.

<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

---

**Article N3 - Accès et voirie**

---

Sans objet.

---

**Article N4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

2 - Assainissement

*2.1 - Eaux usées*

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

*2.2 - Eaux pluviales*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

---

**Article N5 - Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

**Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

PRINCIPE :

Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 15 m pour les constructions riveraines des routes départementales.

EXCEPTION :

Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics.

Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

---

**Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**PRINCIPE :**

Une marge d'isolement de 6 m minimum doit être observée.

**EXCEPTION :**

Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics.

---

**Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

**Article N9 - Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

**Article N10 - Hauteur des constructions**

---

---

**Article N11 - Aspect extérieur**

---

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

---

**Article N12 - Stationnement des véhicules**

---

Cet article n'est pas réglementé.

---

**Article N13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

Les Espaces Boisés Classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**Article N14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# **TITRE VI : ANNEXES**



## SOMMAIRE

### DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

1. Définitions
2. Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol
3. Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol
4. Participations financières pour voirie et réseaux
5. Droits de délaissement
6. Mode d'utilisation des sols
7. Accès sur fonds voisin

### COULEURS DES BATIMENTS AGRICOLES

## DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

### 1. DÉFINITIONS

#### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

#### CAMPING - CARAVANING

- Le camping aménagé est le camping classé par catégories et répondant à des normes définies par un arrêté. Il est soumis à autorisation préfectorale.

- Le camping déclaré est une des formes d'accueil en milieu rural. Il comprend le camping dit "rural", le camping à la ferme et les aires naturelles de camping. Il fait l'objet d'une simple déclaration à la Mairie (décret 68 134 du 9 février 1968 modifiant le décret du 7 février 1959).

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Les modalités de calcul du C.O.S. sont fixées par articles R.123-22 et R.122-2 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le C.O.S. est calculé sur l'ensemble de l'opération.

#### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'entend comme la projection orthogonale au sol du volume bâti, non compris les balcons et éléments en saillies de moins de 0,80 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

#### FAÇADE DE PARCELLE

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

#### GROUPES D'HABITATIONS

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

## LOTISSEMENT

Un lotissement est une division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

Les modalités d'application sont définies par les articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## MARGE D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière.

## MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

## OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble peut être un lotissement, un groupe d'habitations, une Association Foncière Urbaine, une Z.A.C. ...

## PARCELLE

Une parcelle est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

## RESTAURATION

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

## UNITÉ FONCIÈRE

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

## **2. PARTICIPATIONS A LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL**

### ARTICLE L.332.6 du Code de l'Urbanisme

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1 - Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du Code Général des Impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332.9.

2 - Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L.332.6.1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332.9.

3 - La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332.15.

4 - Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

*Dernier alinéa abrogé par loi n°93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et de procédures juridiques.*

## ARTICLE L.332.6.1 du Code de l'Urbanisme

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L.332.6 sont les suivantes :

*1° (a) et (b) abrogés par loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000.*

- c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L.142.2 ;
  - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1-599 B du Code Général des Impôts ;
  - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du Code Général des Impôts.
- 2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.35.4 du Code de la santé publique :
- b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L.421.3 ;
  - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332.8 ;
  - d) La participation au financement des voies et réseaux prévue à l'article L.332-11-1 ;
  - e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisation création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites.

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

## ARTICLE L.332.8 du Code de l'Urbanisme

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

## ARTICLE L.332.9 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le Conseil Municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un

équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être dès la première, sur l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le Conseil Municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article, les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de la dite zone.

### **3. EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ÊTRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL**

#### ARTICLE L.332.15 du Code de l'Urbanisme

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunications, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet, en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L.332.6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

### **4. PARTICIPATIONS FINANCIERES POUR VOIRIE ET RESEAUX**

#### ARTICLE L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme

Le Conseil Municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le Conseil Municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le Conseil Municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le Conseil Municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le Conseil Municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le Conseil Municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de 80 m de la voie. Le Conseil Municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de 80 m sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à 100 m ni inférieure à 60 m. Le Conseil Municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le Conseil Municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

Le Conseil Municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Le coût de l'établissement de la voie, du dispositif d'écoulement des eaux pluviales, de l'éclairage public et des infrastructures nécessaires à la réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz et d'assainissement est réparti au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis, pondérée des droits à construire lorsqu'un coefficient d'occupation des sols a été institué, et situés à moins de 80 m de la voie.

## 5. DROITS DE DELAISSEMENT

### ARTICLE L.230-1 du Code de l'Urbanisme

Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de 2 mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### ARTICLE L.230-2 du Code de l'Urbanisme

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de 6 mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

### ARTICLE L.230-3 du Code de l'Urbanisme

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'1 an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le Plan Local d'Urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de Plan d'Occupation des Sols rendu public ou de Plan Local d'Urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'1 an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, 1 an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## 6. MODES D'UTILISATION DES SOLS

Modes d'utilisation du sol prévu à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme ou autorisés avec ou sans conditions dans chacune des zones de règlement.

### ARTICLE R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442-2 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable (2), la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

## 7. ACCÈS SUR FONDS VOISIN

La Loi d'Orientation Foncière N° 67-1253 du 30.12.1967 (chapitre III - ARTICLE 36) a modifiée l'article 682 du Code Civil.

### ARTICLE 662 du Code Civil

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