

PLAN LOCAL d'URBANISME



Approuvé

OLTINGUE



3.b. Règlement

Document à jour des procédures en date du
19 juin 2025

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire du 19 juin 2025

Le Président, Gille FREMIOT :

Le Président
Gilles FREMIOT



P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du

- 8 AVR. 2008

Le Maire



Décembre 2007

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II REGLEMENT PAR ZONES	4
CHAPITRE I - ZONE UA	4
CHAPITRE II - ZONE UB.....	10
ARTICLES	10
CHAPITRE III - ZONE UE	16
CHAPITRE IV - ZONE AU.....	20
CHAPITRE IV - ZONE A.....	23
CHAPITRE V - ZONE N.....	27
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	30

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

1. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol définies par les articles R. 111-1 à R. 111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexe, qui restent applicables.
- 1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB ;
- une zone urbaine UE ;
- une zone à urbaniser AU qui se compose de zones AU inconstructibles dans le cadre de ce PLU ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone N naturelle et forestière.

3. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

4. Reconstruction a l'identique des bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

5. Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II REGLEMENT PAR ZONES

CHAPITRE I - ZONE UA

Il s'agit de la zone centrale correspondant au village ancien d'Oltingue majoritairement à usage d'habitat, comprenant des activités, des commerces et des services.

Articles

UA I : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.2.** L'agrandissement, la transformation des établissements existants, classés ou non, s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.5.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.6.** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce, de service et d'activités non nuisantes à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- 2.3. La reconstruction des bâtiments démolis est autorisée dans le volume initial nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 14, s'ils étaient régulièrement édifiés.
- 2.4. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.5. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.6. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis à autorisation préalable.
- 2.7. Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et d'offrir un maximum de sécurité vis-à-vis de la voirie principale.

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par infiltration dans le sol du terrain considéré.

4.3. Electricité et télécommunication

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies, ou à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2. Toutefois, si un alignement architectural est clairement défini par les façades des constructions voisines, les constructions nouvelles pourront être implantées suivant cet alignement architectural.
- 6.3. Dans le cas de l'extension d'une construction existante, le volume à construire pourra être implanté dans le prolongement de la façade sur rue existante, nonobstant les dispositions des articles 6.1 et 6.2 ci-dessus.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Toutefois, l'adossement sur limite séparative est autorisé dans une bande de 20 mètres à partir des voies et emprises publiques.
- 7.3. De plus, dans le cas de l'extension d'une construction existante, le volume à construire pourra être implanté dans le prolongement de la façade donnant sur la limite existante nonobstant les dispositions des articles UA 7.1. et UA 7.2. ci-dessus.
- 7.4. En outre, la construction sur limites séparatives est autorisée :
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes,
 - en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative du bâtiment concerné.
- 7.5. Les constructions de petite taille (*ne dépassant pas 6 mètres de longueur et 4 mètres de hauteur totale*) pourront être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul d'au moins la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment.
- 7.6. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 seront applicables.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant deux constructions non contiguës situées sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, ne pourra être inférieur à 4 mètres.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS dont un comble aménageable. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre, mesurés au point le plus bas de l'emprise de la construction.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres mesurés verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.3. Les ouvrages techniques tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute nouvelle construction devra s'intégrer harmonieusement dans le bâti traditionnel dominant du village.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les teintes criardes ou agressives sont interdites, ainsi que les vitrages réfléchissants, à l'exception des capteurs d'énergie solaire.

11.3. Toitures

Dans le corps principal des constructions à usage principal d'habitation, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites.

La pente des toitures du volume principal des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 40°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et d'intérêt collectif.

La couverture des toitures devra être de couleur rouge nuancé, rouge brun à vieilli masse.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 1,60 mètre. Elles seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées de grilles ou grillages adaptées au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Des murs pleins pourront être autorisés sur une partie réduite de la longueur de la limite séparative.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.

La proportion d'espaces libres non imperméabilisés devra être d'au moins 20% de la superficie du terrain pour les constructions de toute nature. Pour les immeubles collectifs cette proportion minimale est portée à 30%.

Dans le cas de réhabilitations de constructions existantes, les superficies non imperméabilisées destinées au stationnement pourront être considérées comme des espaces verts.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UA.

CHAPITRE II - ZONE UB

Cette zone correspond aux extensions périphériques de la commune (habitat dispersé, développement tentaculaire, lotissements et groupes d'habitation). Elle comprend le secteur UBa qui correspond aux équipements sportifs de plein-air du village.

Articles

UB I : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1. Les activités, constructions et installations classées ou non de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.2. L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- I.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions ou travaux admis dans la zone.
- I.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.5. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.6. **En outre dans le secteur UBa** toutes occupations et utilisations du sol autres que celles strictement nécessaires aux activités de sport et de loisirs de plein-air sont interdites, en particulier toute création de logement.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce de service et d'activités non nuisantes à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- 2.3. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.4. Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et offrir un maximum de sécurité vis-à-vis de la voirie principale.

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par infiltration dans le sol du terrain considéré.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

6.2. Toutefois pour les constructions existantes implantées à l'alignement de la voie ou en léger retrait, leur extension ou reconstruction est autorisée suivant l'alignement des façades sur rue préexistantes, ou suivant les dispositions de l'article UB 6.1.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Toutefois les piscines pourront être établies à 2 mètres au moins de la limite séparative.

- 7.3.** Les implantations sur limite séparative sont autorisées à condition que la longueur d'adossement sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs et que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres.
Ces dimensions pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.4.** Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur limites séparatives est autorisée nonobstant les dispositions des articles UB 7.1. et 7.3. ci-dessus.
- 7.5.** Dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, la construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions fixées par l'article UB 8.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant deux constructions non contiguës situées sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, ne pourra être inférieur à 4 mètres.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 100 mètres carrés pour l'ensemble du secteur.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Sauf dans le secteur UBa, le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS dont un comble aménageable. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel préexistant, mesurés au point le plus défavorable de l'emprise de la construction.
- 10.2.** Sauf dans le secteur UBa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres mesurés verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.3** **Dans le secteur UBa,** la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres.
- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture susceptible de porter atteinte à l'aspect général du site est interdite.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les couleurs vives et criardes sont prosrites.

La couverture des toitures devra être de couleur rouge nuancé, rouge brun à vieilli masse.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 1,60 mètre. Elles pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées de grilles ou grillages adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60m pourront être autorisés sur une partie réduite de la longueur de la limite séparative.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

CHAPITRE III - ZONE UE

Cette zone correspond aux espaces principalement dédiés à l'activité économique. Elle comprend le secteur UEp dédié à la reconversion d'une activité économique en groupe scolaire et périscolaire intercommunal.

Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.1.
- 1.2. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les pars d'attraction ouverts au public ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public ;
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial et tertiaire ainsi que les lotissements à usage d'activité, comportant des installations classées ou non, à condition de ne pas entraîner de nuisances incompatibles pour le voisinage des habitations.
- 2.2. L'agrandissement, la transformation des établissements existants à condition de ne pas augmenter de manière substantielle les nuisances pour le voisinage des habitations ou porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.3. Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 2.4. La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.5. **Uniquement dans le secteur UEp, les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics**

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle, publique ou privée, doit avoir une largeur de plate-forme supérieure à 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et offrir un maximum de sécurité vis-à-vis de la voirie principale.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique pourront être limitées à un seul accès pour des motifs de sécurité.

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Les eaux usées d'origine domestique ou industrielle doivent être traitées et évacuées par un dispositif d'épuration approprié et conforme aux normes en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Toute évacuation des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain, ou dirigées vers le réseau collecteur s'il existe.

Il pourra être exigé que les eaux des surfaces imperméabilisées des aires de circulation et de stationnement soient traitées dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées avant leur évacuation.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

7.2. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas, les dispositions de l'article UE 8 sont applicables.

UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës devront être distantes d'au moins 4 mètres. D'autres implantations seront toutefois possibles si des conditions techniques l'imposent.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UE 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres, sauf si des règlements de sécurité exigent des hauteurs supérieures.
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soit pas altérés.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Les matériaux, produits et déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

UE 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.

UE 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés et plantations d'alignement routier délimités au plan de zonage sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en espaces verts non imperméabilisés.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UE.

CHAPITRE IV - ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée dans l'avenir à l'urbanisation. Elle est inconstructible dans le cadre du présent PLU à l'exception du secteur AUa et du secteur AUe immédiatement constructibles sous certaines conditions. La zone AU, secteur AUa exclu comprend deux sites : l'un à l'est de l'agglomération au contact de la zone UA est réservé à l'habitat, l'autre au Sud du ban au contact de la zone UE est réservé à l'extension de l'activité.

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations autres que celles expressément visées à l'article **AU 2**.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.

2.2. **Dans le secteur AUa**, les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation après restructuration préalable éventuelle du parcellaire, à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, en particulier en assurant un bouclage interne des voiries ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble de réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur et prévoyant un dimensionnement suffisant pour l'ensemble du secteur. En cas d'opération portant sur une partie du secteur, l'urbanisation et la desserte du restant du secteur ne doit pas être compromise ;

Dans ce cas les dispositions des articles UB 4 à UB 14 sont applicables, ainsi que celles de l'article AU 3.

2.3. **Dans le secteur AUe**, les occupations et utilisations du sol à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire ainsi que les lotissements à usage d'activité, comportant des installations classées ou non, à condition :

- qu'elles s'articulent de manière cohérente avec la zone UE limitrophe ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble de réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur et prévoyant un dimensionnement suffisant pour l'ensemble du secteur. En cas d'opération portant sur une partie du secteur, l'urbanisation et la desserte du restant du secteur ne doit pas être compromise.

Dans ce cas les dispositions des articles UE 3 à UE 14 sont applicables.

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle, publique ou privée, doit avoir une largeur de plate-forme supérieure à 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et offrir un maximum de sécurité vis-à-vis de la voirie principale.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Néant.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Néant.

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Néant.

AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Néant.

AU 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Néant.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE IV - ZONE A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agronomique des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts. Elle est constructible pour les bâtiments agricoles à l'exception du secteur Aa.

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-après sont interdites, en particulier :

- Le changement d'affectation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurés au plan de zonage.

A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone, secteur Aa compris sont admis :

- L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, s'il n'y a pas création de nouveau logement, dans la limite d'une seule extension d'un maximum de 10% de l'emprise au sol de la construction à agrandir ;
- La reconstruction, au maximum dans un volume identique, des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 13 ;
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ;
- Les annexes (telles que garages, remises, ...) des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU à condition d'être édifiées à moins de 20 mètres de la maison dont elles dépendent et dans la limite de deux annexes au total par propriété d'une superficie maximale cumulée de 30 mètres carrés d'emprise.
- Les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 20 mètres carrés à condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté au moins ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis à autorisation préalable.
- Les équipements publics d'infrastructures et leurs annexes techniques, ainsi que les ouvrages d'intérêt général destinés à la limitation des risques d'inondation ou autres risques naturels.

2.2. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Aa sont en outre admis :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole à condition de justifier de la mise en œuvre de productions animales ou végétales ou la transformation et la commercialisation des produits d'exploitation, sur une exploitation au moins égale à la surface minimale d'installation (SMI au vu de la réglementation en vigueur), et à condition de disposer d'une superficie au moins égale à 50 ares.

Le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessitée par le type d'activité exercée est autorisé, dans la limite de deux logements par exploitation et de S.H.O.N. maximale cumulée de 300 mètres carrés. Les logements devront être édifiés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra être antérieure ou concomitante.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies communales, chemins d'exploitation et routes départementales. Elles respecteront en outre un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés.

Les constructions à usage agricole devront respecter un recul de 10 mètres par rapport aux cours d'eau.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres.

A 9 : Emprise au sol des constructions

Pour les abris de pâture autorisés, l'emprise maximale est limitée à 20 m².

A 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres mesurés en tout point à partir du terrain naturel préexistant.

10.2. Les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole ne pourront dépasser 10 mètres de hauteur totale.

10.3. Les constructions annexes des habitations existantes et les abris de pâture ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.

10.4. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions devront être regroupées sur un même site.

Bâtiments d'exploitation et superstructures techniques

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel : tous les bâtiments devront présenter une toiture à deux pans au moins, de couleur sombre. La pente minimale des toitures sera de 15 degrés.

Les nuances des façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire.

Les bâtiments d'exploitation devront être insérés dans l'environnement par des plantations d'arbres d'essences locales fruitières, en particulier devant les façades en vue directe depuis les points de vue remarquables de la commune et depuis les axes de circulation existants ou à créer.

Bâtiment d'habitation

La toiture devra présenter une pente minimale de 40 degrés. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs devront être harmonisées avec le paysage naturel environnant.

Les extensions de bâtiments existants devront par leur traitement architectural s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage.

A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et suivant les normes minimales définies en annexe.

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés et plantations d'alignement routier délimités au plan de zonage sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu. Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une paroi opaque.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.

CHAPITRE V - ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère majoritairement boisé, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages. Elle comprend les espaces naturels soumis à un risque d'inondation.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2 ci-dessous, ou de nature à porter atteinte au caractère de la zone, en particulier :

- La création d'étangs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, la création de terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

1.2 Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage.

1.3 Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destiné au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs publics destinés à limiter les risques naturels.

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension.

2.2. Le changement de destination des établissements existants à condition de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas augmenter les nuisances.

2.3. La reconstruction dans le volume maximal initial des bâtiments détruits par sinistre, sans changement d'affectation et sans création de nouveau logement.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.
La proportion d'espaces libres non imperméabilisés devra être d'au moins 30% de la superficie du terrain pour les constructions de toute nature.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UB.