

# Plan Local d'Urbanisme



## Modification de droit commun n°1 du PLU

PLU approuvé le 25 juin 2015



### REVISIONS ET MODIFICATIONS

**1** - Modification simplifiée N°1 du PLU portant sur la suppression des emplacements réservés au bénéfice de la commune et la modification du texte de l'OAP pour les zones 1AUa et 1AUb. Arrêté de lancement : 11 mars 2017 ; Approuvé par le Conseil Municipal le 22 septembre 2017 ; Exécutoire le 23 décembre 2017

**2** - Modification simplifiée N°2 du PLU portant sur la suppression de la phrase « L'Ouest de la zone ne pourra pas accueillir de construction sur une largeur de 10 m minimum mesurée à partir de la limite entre la parcelle A76 et A599. » de l'OAP (zone 1AUa). Arrêté de lancement : 31 mars 2018 ; Approuvé par le Conseil Municipal le 04 octobre 2018 ; Exécutoire le 16 mars 2019

**3** - Modification simplifiée N°3 du PLU portant sur la correction d'erreurs de transcription du texte approuvé de la modification simplifiée numéro 1 dans la modification simplifiée numéro 2. Arrêté de lancement : 08 juin 2019 ; Approuvé par le Conseil Municipal le 31 août 2020

**4** - Modification de droit commun n°1 du PLU portant sur le changement de vocation des futures constructions à prévoir en zone 1AUa, impliquant le remplacement de la mention à la zone multi-usage par du logement groupé et individuel. Arrêté de lancement : 04 mars 2024

# 5

REGLEMENT

Département de l'AIN  
Commune de  
**SAINTE-OLIVE**



URBANISME **BIO INSIGHT**



34, Rue Georges Plasse  
42300 ROANNE  
Tel. : 04 77 67 83 06  
E-mail : urbanisme@realites-be.fr



# COMMUNE DE SAINTE-OLIVE - PLAN LOCAL D'URBANISME



## SOMMAIRE

### TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article DG 1	- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	4
Article DG 2	- PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS .....	4
Article DG 3	- RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE ET RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS.....	4
Article DG 4	- ADAPTATION MINEURE.....	5
Article DG 5	- APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 .....	5
Article DG 6	- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
Article DG 7	- PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE.....	5

### TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

<i>RÈGLEMENT DE LA ZONE U</i> .....	8
<i>RÈGLEMENT DE LA ZONE UX</i> .....	13
<i>RÈGLEMENT DE LA ZONE Un</i> .....	18

### TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

<i>RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU</i> .....	24
---------------------------------------	----

### TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

<i>RÈGLEMENT DES ZONES A et Ah</i> .....	31
--	----

### TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

<i>RÈGLEMENT DES ZONES Nn</i> .....	38
<i>RÈGLEMENT DES ZONES NL</i> .....	43

<i>ANNEXE – Liste des éléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme</i> .....	47
---	----



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**



Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

### Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINTE-OLIVE**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

### Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

- a) **Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme.**
- b) **Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.**
- c) **Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :**
  - Le Code de Santé Publique
  - le Code Civil
  - le Code de la Construction et de l'Habitation
  - le Code de la Voirie Routière
  - le Code des Communes
  - le Code Forestier
  - le Règlement Sanitaire Départemental
  - le Code Minier
  - le Code Rural
  - le Code de l'Environnement
  - les autres législations et réglementations en vigueur

### c) **Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.**

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

### d) **Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme**

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

### Article DG 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE ET RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

De même, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### Article DG 4 - ADAPTATION MINEURE

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

#### Article DG 5 - APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

**Le règlement de la commune de Sainte-Olive ne s'y oppose pas, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à l'ensemble d'une opération, hormis pour l'appréciation de l'article 1AU 13 en zone 1AUa.**

#### Article DG 6 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines : U – UX - Un** (articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser : 1AU** (articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A - Ah** (articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;  
— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières : NL – Nn**



(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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

## **Article DG 7– PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE**

Sur les éléments remarquables du paysage, repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste en annexe du présent règlement) :

Pour les éléments bâtis remarquables :

- Maintien des éléments repérés
- Maintien de l'ordonnancement de la façade visible
- Maintien de la visibilité de l'élément depuis la voie



## TITRE II

### Dispositions applicables aux ZONES URBAINES



## RÈGLEMENT DE LA ZONE U

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone U représente le bourg de Sainte-Olive dans sa partie historique ainsi que les extensions pavillonnaires plus récentes qui ne sont pas intégrées au périmètre Natura 2000.

La zone U comprend des habitations, des équipements ainsi que quelques activités économiques.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE U 1

#### OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment,
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des autres zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ;

#### ARTICLE U 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage commercial et artisanal, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.
- Les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE U 3

#### ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès
  - Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
  - Les accès devront être regroupés sauf si des contraintes techniques rendent le regroupement impossible.
  - Le nombre d'accès est limité à un. Cependant un deuxième accès pourra être autorisé si une opération, par sa taille et le nombre de logements concernés, le nécessite.
  - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation. Les

sorties seront privilégiées sur les voies communales plutôt que sur les routes départementales.

- Sauf impossibilité technique dument démontrée, les portails d'entrée seront implantés en retrait par rapport aux voies, de manière à permettre l'arrêt minute d'un véhicule sans présenter un risque pour la sécurité et sans dépassement sur la chaussée publique.

## 2. Voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour sans marche arrière.

## ARTICLE U 4

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée à un système d'assainissement autonome adapté et efficace. Les solutions collectives sont à privilégier.

Les constructions neuves devront cependant anticiper la réalisation d'un assainissement collectif dans l'avenir en intégrant un dispositif permettant le raccordement ultérieur en séparatif.

Les eaux usées épurées seront rejetées dans le milieu superficiel ou dans le réseau pluvial s'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un système de récupération d'eaux de toitures devra être prévu pour les constructions neuves.

#### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Ils doivent être établis en souterrain.

Le raccordement ultérieur aux nouvelles technologies de l'information et de la communication devra être anticipé par des réservations adaptées.

#### 5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. L'éclairage sera réalisé avec des dispositifs économes en énergie (a minima en basse consommation).



### **ARTICLE U 5**                    **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les terrains devront présenter une superficie suffisante et une nature de terrain permettant la mise en place d'un assainissement non collectif adapté et efficace.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 5 mètres minimum le long des routes départementales
- Avec un retrait différent le long des autres voies. Une implantation dans le même alignement que les constructions voisines pourra être imposée de manière à conserver une façade urbaine et un effet rue.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE U 7**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait à une distance équivalente à la moitié de la différence d'altitude, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.

- Elles sont de volume et d'aspect similaires et édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions s'implanteront à une distance de 6 mètres minimum les unes des autres. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes et les bassins de piscine.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE U 9**                    **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol comprend les surfaces couvertes par des constructions mais également les surfaces de stationnement et voirie traitées en enrobé ou avec un matériau imperméable, ainsi que toutes les surfaces imperméabilisées.

Le CES maximum est fixé à 0,5.

### **ARTICLE U 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres pour les constructions avec toiture à pans.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres pour les constructions avec toiture terrasse végétalisée.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres pour les constructions avec toiture à pans.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres pour les constructions avec toiture terrasse végétalisée.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Implantation et volumes :**

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 60 % au-dessus de l'horizontale sauf dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

### **2. Eléments de surface :**

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte comprise entre le rouge et le brun ou de couleur rappelant les teintes des tuiles dombistes anciennes. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas ni aux couvertures de piscine.

Les toitures terrasse ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

### **3. Clôtures :**

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,20 mètre.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

## **ARTICLE U 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation et pour les réhabilitations et 1 place supplémentaire par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cas d'extension ;
- 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités artisanales, de services, de commerce, d'hôtel, de restaurant et de bureau.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il est exigé au minimum un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE U 13                    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées d'essences locales.

Les haies devront être constituées d'au moins trois espèces différentes dont une espèce persistante au maximum.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE U 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

## **SECTION IV – Conditions techniques particulières**

### **ARTICLE U 15                    CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront a minima la réglementation thermique en vigueur.

### **ARTICLE U 16**

### **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information.



## RÈGLEMENT DE LA ZONE UX

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX est destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou de service.

La zone UX est enclavée dans une zone classée Natura 2000 et accueille des habitations construites lors de la création de la zone. Les activités autorisées aujourd'hui devront être compatibles avec la proximité de l'habitat et la qualité des sites naturels environnants. A ce titre une attention particulière sera apportée aux activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, forestier,
- Les constructions à usage industriel, d'hôtel,
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment,
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir,
- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des autres zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ;
- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de tous secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme,

#### ARTICLE UX 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les seuls aménagements et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement déjà existantes dans la zone au moment de l'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.
- Les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE UX 3

#### ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès
  - Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
  - Les accès devront être regroupés sauf si des contraintes techniques rendent le regroupement impossible.

- Le nombre d'accès est limité à un. Cependant un deuxième accès pourra être autorisé si les besoins de l'activité le nécessitent.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation. Les sorties seront privilégiées sur les voies communales plutôt que sur les routes départementales.
- Sauf impossibilité technique dument démontrée, les portails d'entrée seront implantés en retrait par rapport aux voies, de manière à permettre l'arrêt minute d'un véhicule sans présenter un risque pour la sécurité et sans dépassement sur la chaussée publique.

## 2. Voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UX 4**

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée à un système d'assainissement autonome adapté et efficace. Les solutions collectives sont à privilégier.

Les constructions neuves devront cependant anticiper la réalisation d'un assainissement collectif dans l'avenir en intégrant un dispositif permettant le raccordement ultérieur en séparatif.

Les eaux usées épurées seront rejetées dans le milieu superficiel ou dans le réseau pluvial s'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un système de récupération d'eaux de toitures devra être prévu pour les constructions neuves.

#### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Ils doivent être établis en souterrain.

Le raccordement ultérieur aux nouvelles technologies de l'information et de la communication devra être anticipé par des réservations adaptées.

#### 5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

L'éclairage sera réalisé avec des dispositifs économes en énergie (a minima en basse consommation).

#### **ARTICLE UX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les terrains devront présenter une superficie suffisante et une nature de terrain permettant la mise en place d'un assainissement non collectif adapté et efficace.

#### **ARTICLE UX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et 3 mètres des autres voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait à une distance équivalente à la moitié de la différence d'altitude, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.

- Elles sont de volume et d'aspect similaires et édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

#### **ARTICLE UX 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Sans objet

#### **ARTICLE UX 10 HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions à usage professionnel est de 15 mètres (13 mètres dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée).

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UX 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

##### 1. Implantation et volumes :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 60 % au-dessus de l'horizontale, sauf dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

2. Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte comprise entre le rouge et le brun ou de couleur rappelant les teintes des tuiles dombistes anciennes. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas ni aux couvertures de piscine.

Les toitures terrasse ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

3. Clôtures :

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,20 mètre.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

**ARTICLE UX 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les immeubles de bureaux, il est exigé au minimum un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées d'essences locales.

Les haies devront être constituées d'au moins trois espèces différentes dont une espèce persistante au maximum.

**SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

**ARTICLE UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

**SECTION IV – Conditions techniques particulières**

**ARTICLE UX 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront a minima la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UX 16**

**CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET  
AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE  
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE  
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information.



## RÈGLEMENT DE LA ZONE Un

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Un représente principalement la limite extérieure Sud du bourg de Sainte-Olive. Il s'agit de la seule partie du bourg intégrée au périmètre Natura 2000.

La vocation de la zone est de permettre une densification modérée de l'enveloppe urbaine, en cohérence avec les objectifs des Lois Grenelle mais dans le respect du site Natura 2000.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE Un 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'hôtel,
- Les entrepôts,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des autres zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ;

#### ARTICLE Un 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.
- Les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE Un 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès
  - Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
  - Les accès devront être regroupés sauf si des contraintes techniques rendent le regroupement impossible.
  - Le nombre d'accès est limité à un. Cependant un deuxième accès pourra être autorisé si une opération, par sa taille et le nombre de logements concernés, le nécessite.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation. Les sorties seront privilégiées sur les voies communales plutôt que sur les routes départementales.
- Sauf impossibilité technique dument démontrée, les portails d'entrée seront implantés en retrait par rapport aux voies, de manière à permettre l'arrêt minute d'un véhicule sans représenter un risque pour la sécurité et sans dépassement sur la chaussée publique.

## 2. Voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE Un 4**

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée à un système d'assainissement autonome adapté et efficace. Les solutions collectives sont à privilégier.

Les constructions neuves devront cependant anticiper la réalisation d'un assainissement collectif dans l'avenir en intégrant un dispositif permettant le raccordement ultérieur en séparatif.

Les eaux usées épurées seront rejetées dans le milieu superficiel ou dans le réseau pluvial s'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un système de récupération d'eaux de toitures devra être prévu pour les constructions neuves.

#### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Le raccordement ultérieur aux nouvelles technologies de l'information et de la communication devra être anticipé par des réservations adaptées.

## **ARTICLE Un 5**

### **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les terrains devront présenter une superficie suffisante et une nature de terrain permettant la mise en place d'un assainissement non collectif adapté et efficace.

## **ARTICLE Un 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**



Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum le long des routes départementales.

Une implantation dans le même alignement que les constructions voisines pourra être imposée de manière à conserver une façade urbaine et un effet rue.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Un 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait à une distance équivalente à la moitié de la différence d'altitude, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies peut être imposée.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles constituent des bâtiments à usage d'annexes dont la hauteur totale au faitage n'excède pas 3 mètres.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Elles sont de volume et d'aspect similaires et édifiées simultanément sur des tènements contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Un 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions s'implanteront à une distance de 6 mètres minimum les unes des autres. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes et les bassins de piscine.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Un 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol comprend les surfaces couvertes par des constructions mais également les surfaces de stationnement et voirie traitées en enrobé ou avec un matériau imperméable, ainsi que toutes les surfaces imperméabilisées.

Le CES maximum est fixé à 0,3.

### **ARTICLE Un 10 HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au faitage ou à l'acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres pour les constructions avec toiture à pans.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres pour les constructions avec toiture à pans.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.



Une hauteur différente peut être admise ou imposée lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier en cas de recherche d'unité architecturale par le maintien d'une ligne de faitage.

Cette règle de s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Un 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Implantation et volumes :**

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 60 % au-dessus de l'horizontale sauf dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

### **2. Eléments de surface :**

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte comprise entre le rouge et le brun (ou de couleur rappelant les teintes des tuiles dombistes anciennes. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, aux couvertures de piscine.

Les toitures terrasse ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

### **3. Clôtures :**

La hauteur totale des ouvrages de clôture-ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,20 mètre.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

## **ARTICLE Un 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation et pour les réhabilitations et 1 place supplémentaire par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cas d'extensions ;
- 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de bureau.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées. Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il est exigé au minimum un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE Un 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées d'essences locales.

Les haies devront être constituées d'au moins trois espèces différentes dont une espèce persistante au maximum.

**SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

**ARTICLE Un 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

**SECTION IV – Conditions techniques particulières**

**ARTICLE Un 15            CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET  
AMÉNAGEMENTS        EN        MATIÈRE        DE  
PERFORMANCES        ÉNERGÉTIQUES        ET  
ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront a minima la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE Un 16            CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET  
AMÉNAGEMENTS        EN        MATIÈRE  
D'INFRASTRUCTURES    ET    RÉSEAUX    DE  
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information.



## **TITRE III**

### **Dispositions applicables aux ZONES À URBANISER**



## RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU est vouée à l'extension du bourg de Sainte-Olive. Elle aura pour vocation principale l'habitat individuel, groupé, collectif et pourra accueillir des fonctions complémentaires de proximité comme les commerces et les services.

Elle comporte deux secteurs :

- 1AUa « secteur Mairie »
- 1AUb « entrée Ouest »

L'urbanisation des zones 1AU se fera sous forme d'opération d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone concernée (1AUa ou 1AUb).

Les deux secteurs 1AUa et 1AUb sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation. Ils sont respectivement dénommés « Bourg Est » et « Bourg Ouest » dans le cahier des OAP.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE 1AU 1** OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage industriel, artisanal,
- Les entrepôts,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment,
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,

- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des autres zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ;

#### **ARTICLE 1AU 2** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage commercial, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage artisanal, dans la mesure où elles constituent des constructions nécessaires à une activité commerciale autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.
- Les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### ARTICLE 1AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Les accès devront être regroupés sauf si des contraintes techniques rendent le regroupement impossible.
- Le nombre d'accès est limité à un. Cependant un deuxième accès pourra être autorisé si une opération, par sa taille et le nombre de logements concernés, le nécessite.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation. Les sorties seront privilégiées sur les voies communales plutôt que sur les routes départementales.
- Sauf impossibilité technique dument démontrée, les portails d'entrée seront implantés en retrait par rapport aux voies, de manière à permettre l'arrêt minute d'un véhicule sans représenter un risque pour la sécurité et sans dépassement sur la chaussée publique.

#### 2. Voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins :
  - 6 mètres de largeur pour les voies à double sens,
  - 3 mètres de largeur pour les voies à sens unique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée à un système d'assainissement autonome adapté et efficace. Les solutions collectives sont à privilégier.

Les constructions neuves devront cependant anticiper la réalisation d'un assainissement collectif dans l'avenir en intégrant un dispositif permettant le raccordement ultérieur en séparatif.

Les eaux usées épurées seront rejetées dans le milieu superficiel ou dans le réseau pluvial s'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un système de récupération d'eaux de toitures devra être prévu pour les constructions neuves.

#### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Ils doivent être établis en souterrain.

Le raccordement ultérieur aux nouvelles technologies de l'information et de la communication devra être anticipé par des réservations adaptées.

#### 5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. L'éclairage sera réalisé avec des dispositifs économes en énergie (a minima en basse consommation).

### **ARTICLE 1AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les terrains devront présenter une superficie suffisante et une nature de terrain permettant la mise en place d'un assainissement non collectif adapté et efficace.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum le long des routes départementales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- En zone 1AUa, avec un recul de 3 mètres minimum.
- Partout ailleurs, en retrait à une distance équivalente à la moitié de la différence d'altitude, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies peut être imposée.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur totale au faitage n'excède pas 3 mètres.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Elles sont de volume et d'aspect similaires et édifiées simultanément sur des tènements contigus

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet

### **ARTICLE 1AU 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol comprend les surfaces couvertes par des constructions mais également les surfaces de stationnement et voirie traitées en

enrobé ou avec un matériau imperméable, ainsi que toutes les surfaces imperméabilisées.

Le CES maximum est fixé à 0,7 en dehors de la zone 1AUa.

### **ARTICLE 1AU 10**

### **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

En zone 1AUa :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres pour les constructions avec toiture à pans.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.

De plus, les hauteurs devront respecter les partis-pris d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Bourg Est ».

En zone 1AUb :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres pour les constructions avec toiture à pans.
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.

En zone 1AU :

- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres pour les constructions avec toiture à pans.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.

Cette règle de s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AU 11**

### **ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **1. Implantation et volumes :**

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 60 % au-dessus de l'horizontale, sauf dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. En zone 1AUa, les toitures terrasses végétalisées devront avoir une pente qui ne peut excéder 5% au-dessus de l'horizontale.

#### **2. Éléments de surface :**

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte comprise entre le rouge et le brun ou de couleur rappelant les teintes des tuiles dombistes anciennes. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas ni aux couvertures de piscine.

Les toitures terrasse ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

#### **3. Clôtures :**

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,20 mètre.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

## **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation et pour les réhabilitations et 1 place supplémentaire par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cas d'extensions ;
- 1 place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités artisanales, de services, de commerce, d'hôtel, de restaurant et de bureau.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, il est exigé au minimum un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les autres constructions, la mutualisation du stationnement d'un vélo avec celui d'un véhicule à moteur dans un garage fermé est autorisé.

## **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées d'essences locales.

Les haies devront être constituées d'au moins trois espèces différentes dont une espèce persistante au maximum.

**Dans les zones et secteurs humides identifiés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, il est impératif de préserver les boisements présents et de :**

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel ;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation ;
- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture et les résineux ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre,

- sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- limiter les surfaces en coupe rase ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

**Dans les secteurs identifiés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme concernant des haies et alignements d'arbres, il est impératif de :**

- préserver, maintenir ou remplacer les haies et alignements d'arbres identifiés,
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation des haies et alignements d'arbres.

En zone 1AUa, un coefficient d'espaces verts de 30% minimum est exigé. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, cette exigence est appréciée par lot.

### **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

### **SECTION IV – Conditions techniques particulières**

#### **ARTICLE 1AU 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront a minima la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE 1AU 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE**

**D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE  
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information.



## **TITRE IV**

### **Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES**



## RÈGLEMENT DES ZONES A et Ah

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone agricole A est à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

La zone A comporte un secteur Ah de taille et de capacité d'accueil limité, dans lequel des constructions isolées, principalement d'habitat, sont présentes.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

#### ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

##### En zone A :

Les constructions et installations liées à une exploitation agricole (Art L311-1 du Code rural : *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des*

*activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.*

*Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.*

*Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.)*

notamment :

- tous les bâtiments agricoles et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et la vente de produits agricoles issus des exploitations en place,
- les installations de tourisme à la ferme à condition d'être réalisées par aménagement de bâtiments existants,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante, dans la limite :
  - a) de deux habitations par exploitation,
  - b) d'une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup> maximum par habitation,
  - c) d'une implantation de ces habitations à proximité des bâtiments agricoles. Le nombre d'annexes est limité à deux pour une emprise totale maximum de 60 m<sup>2</sup> (hors piscine) et devront être réalisées à une distance inférieure à 10 mètres de la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

##### En zone Ah :

- Pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup>, sont autorisés :
  - o L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation des bâtiments existants,
  - o L'extension dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension) et dans la limite d'une augmentation de 100% maximum de la surface de plancher initiale.
- Les annexes d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup> (hors piscine) à condition d'être complémentaires d'une habitation existante,
- Les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante
- Les abris d'animaux,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

**En zone A et Ah sont autorisés :**

- Dans tous secteurs humides de type étangs délimités au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout affouillement et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conformes aux usages traditionnels. Comme le dispose le R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, les travaux ayant pour effet de modifier les secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.

**SECTION II – Conditions de l'occupation des sols**

**ARTICLE A 3**

**ACCÈS ET VOIRIE**

1. Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Les accès devront être regroupés sauf si des contraintes techniques rendent le regroupement impossible.
- Le nombre d'accès est limité à un.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation. Les sorties seront privilégiées sur les voies communales plutôt que sur les routes départementales.
- Sauf impossibilité technique dument démontrée, les portails d'entrée seront implantés en retrait par rapport aux voies, de manière à permettre l'arrêt minute d'un véhicule sans présenter un risque pour la sécurité et sans dépassement sur la chaussée publique.

2. Voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

#### **ARTICLE A 4    DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée à un système d'assainissement autonome adapté et efficace. Les solutions collectives sont à privilégier.

Les constructions neuves devront cependant anticiper la réalisation d'un assainissement collectif dans l'avenir en intégrant un dispositif permettant le raccordement ultérieur en séparatif. Cette obligation ne s'applique pas aux bâtiments fonctionnels.

Les eaux usées épurées seront rejetées dans le milieu superficiel ou dans le réseau pluvial s'il existe.

##### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un système de récupération d'eaux de toitures devra être prévu pour les constructions neuves.

##### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Le raccordement ultérieur aux nouvelles technologies de l'information et de la communication devra être anticipé par des réservations adaptées.

#### **ARTICLE A 5**

#### **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **ARTICLE A 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives,
- soit en limite séparative si la hauteur, mesurée en limite séparative, n'excède pas 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet

**ARTICLE A 9**                    **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Sans objet

**ARTICLE A 10**                    **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres pour les constructions avec toiture à pans.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres pour les constructions avec toiture à pans.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE A 11**                    **ASPECT EXTÉRIEUR**

1.            Implantation et volumes :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 60 % au-dessus de l'horizontale sauf dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

2.            Éléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade et toitures agricoles.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte comprise entre le rouge et le brun ou de couleur rappelant les teintes des tuiles dombistes anciennes. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, aux couvertures de piscine, ni aux bâtiments agricoles.

Les toitures terrasse ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.



3. Clôtures :

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.  
Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,20 mètre.  
Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

**ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par habitation créée.

**ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations.

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées d'essences locales.

Les haies devront être constituées d'au moins trois espèces différentes dont une espèce persistante au maximum.

**Dans les zones et secteurs humides identifiés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, il est impératif de préserver les boisements présents et de :**

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel ;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation ;
- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture et les résineux ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;

- limiter les surfaces en coupe rase ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

**Dans les secteurs identifiés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme concernant des haies et alignements d'arbres, il est impératif de :**

- préserver, maintenir ou remplacer les haies et alignements d'arbres identifiés,
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation des haies et alignements d'arbres.

**SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

**ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

**SECTION IV – Conditions techniques particulières**

**ARTICLE A 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront a minima la réglementation thermique en vigueur.



**ARTICLE A 16**      **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET  
AMÉNAGEMENTS      EN      MATIÈRE  
D'INFRASTRUCTURES      ET      RÉSEAUX      DE  
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information.



## **TITRE V**

### **Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES**



## RÈGLEMENT DES ZONES Nn

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone naturelle Nn couvre les espaces relevant du réseau Natura 2000.

L'objectif de cette zone est de préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel de la commune, ce qui ne peut être atteint que par le respect des activités agricoles.

En effet, les zones humides et l'organisation de la végétation (haies...) ont été créées par l'homme il y a plusieurs siècles et n'ont permis de favoriser le développement d'une faune et d'une flore exceptionnelles, reconnue par le réseau Natura 2000, notamment parce qu'elles sont soigneusement entretenues par les agriculteurs.

Il est donc indispensable de donner aux activités agricoles un cadre permettant à celles-ci de s'adapter aux réalités économiques, de manière à ce qu'elles puissent participer de façon optimale au fonctionnement de cet espace naturel dans le respect des pratiques dombistes.

La zone Nn permet de gérer la présence d'activités et d'habitants en zone Natura 2000, en cohérence avec la préservation de la qualité écologique de la Dombes.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE Nn 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

#### ARTICLE Nn 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et/ou la qualité des paysages.
- Les constructions, installations et équipements nouveaux à proximité des seules exploitations agricoles existantes à la double condition d'être strictement nécessaire à l'exercice de l'activité agricole et en dehors de toutes zones humides quelles qu'elles soient.
- Les aménagements, réhabilitations des constructions à usage d'habitation existantes,
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant+extension) et à condition d'être en dehors de toutes zones humides quelles qu'elles soient.
- Les annexes à l'habitation existante. Dans tous les cas un maximum de deux annexes sera possible sur le tènement. Elles seront autorisées :
  - pour les constructions neuves dans la limite d'une emprise au sol totale maximum de 40 m<sup>2</sup> et à la double condition d'être réalisées à une distance maximale de 10 mètres de la construction principale existante et d'être en dehors de tous secteurs humides quels qu'ils soient.
  - dans l'emprise de bâtiments en pisé existant (hors hangar) dont le clos et le couvert sont assurés et à la condition d'être en dehors de tous secteurs humides quels qu'ils soient.
- Les piscines à la double condition d'être intégralement réalisées à une distance inférieure à 25 mètres de la construction principale existante et d'être en dehors de tous secteurs humides quels qu'ils soient.
- Tout affouillement et exhaussement du sol à la double condition d'être strictement nécessaire à l'exercice de l'activité agricole et en dehors de toutes zones humides quelles qu'elles soient. S'ils répondent au R421-23 (f) du Code de l'Urbanisme, ces affouillements et exhaussements seront

précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements.

- Les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.
- Hors de tous secteurs humides, quels qu'ils soient, les cheminements piétons, cyclables et équestres, à condition de ne pas être imperméabilisés ainsi que les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public à condition que leur localisation et leurs aspect ne perturbent pas l'avifaune des étangs (existante ou potentielle) dans sa reproduction et son alimentation.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### ARTICLE Nn 3 ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres de large.

Sauf impossibilité technique dument démontrée, les portails d'entrée seront implantés en retrait par rapport aux voies, de manière à permettre l'arrêt minute d'un véhicule sans représenter un risque pour la sécurité et sans dépassement sur la chaussée publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques.

#### 2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

### ARTICLE Nn 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée à un système d'assainissement autonome adapté et efficace. Les solutions collectives sont à privilégier.

Les constructions neuves devront cependant anticiper la réalisation d'un assainissement collectif dans l'avenir en intégrant un dispositif permettant le raccordement ultérieur en séparatif.

Les eaux usées épurées seront rejetées dans le milieu superficiel ou dans le réseau pluvial s'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

## COMMUNE DE SAINTE-OLIVE - PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études Réalités – 34 rue Georges Plasse – 42300 ROANNE – Tél. 04 77 67 83 06 – Fax 04 77 23 01 85 – E-mail [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr)



Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un système de récupération d'eaux de toitures devra être prévu pour les constructions neuves.

#### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Le raccordement ultérieur aux nouvelles technologies de l'information et de la communication devra être anticipé par des réservations adaptées.

#### **ARTICLE Nn 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **ARTICLE Nn 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE Nn 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives,
- soit en limite séparative si la hauteur, mesurée en limite séparative, n'excède pas 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE Nn 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

#### **ARTICLE Nn 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Sans objet

#### **ARTICLE Nn 10 HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au faitage ou à l'acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres pour les constructions avec toiture à pans.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.

# COMMUNE DE SAINTE-OLIVE - PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études Réalités – 34 rue Georges Plasse – 42300 ROANNE – Tél. 04 77 67 83 06 – Fax 04 77 23 01 85 – E-mail [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr)



- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres pour les constructions avec toiture à pans.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres pour les constructions avec toiture terrasse.
- La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 15 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

### **ARTICLE Nn 11 ASPECT EXTÉRIEUR**

#### 1. Implantation et volumes :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 60 % au-dessus de l'horizontale sauf dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

#### 2. Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade et toitures agricoles.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte comprise entre le rouge et le brun (ou de couleur rappelant les teintes des tuiles dombistes anciennes. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, aux couvertures de piscine, ni aux bâtiments agricoles.

Les toitures terrasse ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

#### 3. Clôtures :

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,20 mètre.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité.

### **ARTICLE Nn 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **ARTICLE Nn 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées d'essences locales.

Les haies devront être constituées d'au moins trois espèces différentes dont une espèce persistante au maximum.

**Dans les zones et secteurs humides identifiés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, il est impératif de préserver les boisements présents et de :**

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel ;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation (seules des essences locales seront utilisées : pas d'espèces ornementales, ni d'espèces

de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce) ;

- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture et les résineux ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- limiter les surfaces en coupe rase ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

**Dans les secteurs identifiés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme concernant des haies et alignements d'arbres, il est impératif de :**

- préserver, maintenir ou remplacer les haies et alignements d'arbres identifiés,
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation des haies et alignements d'arbres (seules des essences locales seront utilisées : pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

### SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

#### **ARTICLE N° 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

### SECTION IV – Conditions techniques particulières

#### **ARTICLE N° 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront a minima la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE N° 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information.



## RÈGLEMENT DES ZONES NL

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone naturelle loisir couvre les espaces à protéger pour sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

Elle constitue des espaces verts ou des boisements en zone urbaine et des espaces de transition entre la zone Nn et les zones urbaines/à urbaniser.

Code de l'Urbanisme, seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, les travaux ayant pour effet de modifier les secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme.

- Les abris d'animaux d'une emprise au sol maximum de 60 m<sup>2</sup>.
- Les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 III 2° C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE NL 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

#### ARTICLE NL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Sont soumis à des conditions particulières :**

- les aires de jeux et de pique-nique, les constructions légères de type kiosque dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Dans tous secteurs humides de type étangs délimités au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, tout affouillement et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conformes aux usages traditionnels. Comme le dispose le R421-23 (h) du

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE NL 3 ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Sauf impossibilité technique dument démontrée, les portails d'entrée seront implantés en retrait par rapport aux voies, de manière à permettre l'arrêt minute d'un véhicule sans présenter un risque pour la sécurité et sans dépassement sur la chaussée publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques.

## 2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE NL 4**                    **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée à un système d'assainissement autonome adapté et efficace. Les solutions collectives sont à privilégier.

Les constructions neuves devront cependant anticiper la réalisation d'un assainissement collectif dans l'avenir en intégrant un dispositif permettant le raccordement ultérieur en séparatif.

Les eaux usées épurées seront rejetées dans le milieu superficiel ou dans le réseau pluvial s'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un système de récupération d'eaux de toitures devra être prévu pour les abris d'animaux.

### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

## **ARTICLE NL 5**                    **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE NL 6**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE NL 7**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives,

## COMMUNE DE SAINTE-OLIVE - PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études Réalités – 34 rue Georges Plasse – 42300 ROANNE – Tél. 04 77 67 83 06 – Fax 04 77 23 01 85 – E-mail [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr)



- soit en limite séparative si la hauteur, mesurée en limite séparative, n'excède pas 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet

**ARTICLE NL 9**                    **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Sans objet

**ARTICLE NL 10**                    **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE NL 11**                    **ASPECT EXTÉRIEUR**

1. Implantation et volumes :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 60 % au-dessus de l'horizontale sauf dans le cas d'une toiture terrasse végétalisée. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

2. Éléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade et toitures agricoles.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte comprise entre le rouge et le brun (ou de couleur rappelant les teintes des tuiles dombistes anciennes). Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Les toitures terrasse ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

3. Clôtures :

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,20 mètre.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité et/ou de salubrité.

**ARTICLE NL 12**                    **STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

## COMMUNE DE SAINTE-OLIVE - PLAN LOCAL D'URBANISME

Bureau d'études Réalités – 34 rue Georges Plasse – 42300 ROANNE – Tél. 04 77 67 83 06 – Fax 04 77 23 01 85 – E-mail [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr)



### **ARTICLE NL 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées d'essences locales.

Les haies devront être constituées d'au moins trois espèces différentes dont une espèce persistante au maximum.

**Dans les zones et secteurs humides identifiés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, il est impératif de préserver les boisements présents et de :**

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel ;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation (seules des essences locales seront utilisées : pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers- cerises ni de laurier-sauce) ;
- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture et les résineux ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- limiter les surfaces en coupe rase ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

**Dans les secteurs identifiés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme concernant des haies et alignements d'arbres, il est impératif de :**

- préserver, maintenir ou remplacer les haies et alignements d'arbres identifiés,
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation des haies et alignements d'arbres (seules des essences locales seront utilisées : pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

### **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE NL 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

### **SECTION IV – Conditions techniques particulières**

#### **ARTICLE NL 15            CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront a minima la réglementation thermique en vigueur.


#### **ARTICLE NL 16            CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet



## ANNEXE

LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES  
AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Localisation	Bâtiment	
		<p>Ferme traditionnelle de la Dombes</p>
		<p>Aile d'un ancien ensemble agricole partiellement réhabilité</p>

		<p>Château de Sainte-Olive</p>
		<p>Eglise de Sainte-Olive</p>

		<p>Petite annexe sur un ensemble agricole avec soubassement en galet</p>
		<p>Ancienne porcherie, construction en galet et pisé</p>



Annexe en entrée d'un tènement agricole, construction traditionnelle en pisé