

Plan Local d'Urbanisme



ELABORATION DU PLU

Délibération de mise en révision du POS en date du 12 Février 2008
Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 13 Mars 2014
Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 12 Novembre 2015
Vu pour annexé à la Délibération du Conseil Municipal en date du 12 Novembre 2015

REVISIONS ET MODIFICATIONS

5

Règlement

Département du Rhône



Commune de
BAGNOLS



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



REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article DG1 – Champ d’application territorial du plan.....	page 4
Article DG2 – Portée respective du règlement et des autres législations.....	page 4
Article DG3 – Reconstruction à l’identique	page 4
Article DG4 – Restauration d’un bâtiment dont il reste l’essentiel des murs porteurs	page 4
Article DG5 – Permis de démolir.....	page 5
Article DG6 – Adaptation mineure.....	page 5
Article DG7 – Application de l’article R.123-10-1 du code de l’urbanisme	page 5
Article DG8 – Division du territoire en zones.....	page 5
Article DG9 – ��l��ments remarquables du paysage	page 6

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone UA	page 8
Règlement de la zone UB	page 14
Règlement de la zone Ui	page 19

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règlement des zones A, Aa et Ah.....	page 24
---------------------------------------	---------

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règlement des zones N, Nt, Nh et NL	page 31
--	---------

ANNEXES

Annexe 1 : Liste des bâtiments pouvant faire l’objet d’une transformation d’usage	page 38
Annexe 2 : ��l��ments remarquables du paysage identifiés au titre de l’article L123-1-5 7�� du Code de l’Urbanisme	page 40
Annexe 3 : Prescriptions applicables aux zones affectées par un risque géologique	page 46
Annexe 4 : Protocole des constructions en zone agricole	page 50



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



COMMUNE DE BAGNOLS - PLAN LOCAL D'URBANISME



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 **BAGNOLS**.

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 propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis.

Article DG 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article DG 4 - RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

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. Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.



Article DG 5 - PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L.421-3 et R.421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones UA et UB de BAGNOLS.

Article DG 6 - 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 7 - 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 BAGNOLS ne s'y oppose pas.

Article DG 8 - 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 : UA, UB et Ui**

(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 : AU**

(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, Aa et 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,    protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

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



(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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Article DG 9 - ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage, sont soumis à permis de démolir. Les éléments identifiés doivent être conservés et entretenus. Des prescriptions, selon la nature des éléments identifiés, figurent en annexe du présent règlement.

Les secteurs humides repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Les exhaussements ou affouillements sont interdits. La végétation constituant la nature et les abords de ces zones humides doit être conservée.



TITRE II

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES



REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA représente le centre historique de BAGNOLS, comportant une diversité des fonctions urbaines qu'il est important de conserver avec aussi bien des habitations que des commerces, services et des équipements.

Une protection est mise en place sur les rez-de-chaussée commerciaux présents autour de la place de la mairie afin d'assurer leur pérennité.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

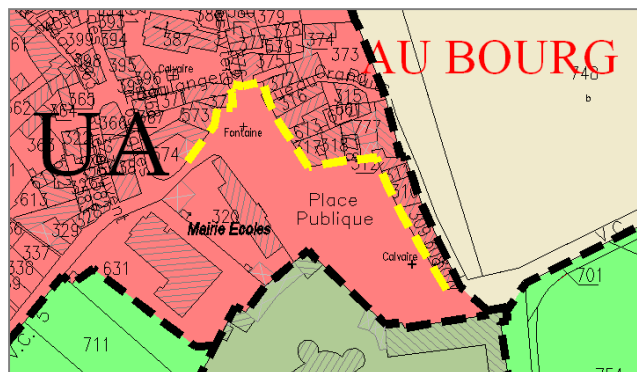
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, exceptés ceux intégrés au sein d'un bâtiment,
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des Habitations Légères de Loisir,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage industriel,
- Les changements de destination des locaux commerciaux localisés le long de linéaires identifiés au plan de zonage et préservés au titre de l'article L 123-1-5-7  bis du Code de l'urbanisme,



ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- 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 occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques, et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.



SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

L'accès des constructions doit être adapté aux besoins de l'opération et doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée en préservant les centres anciens ou les constructions ou clôture, en prenant en compte la topographie naturelle du site, de façon à apporter le minimum de g  ne ou de risque pour la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

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.

Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 4 mètres.

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

ARTICLE UA 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 au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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 t  nement.

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.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

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

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

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.

ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.



ARTICLE UA 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit :

-    l'alignement des voies et emprises publiques,
- avec un retrait imposé de manière à préserver et poursuivre un linéaire de façades.

Les aménagements et extensions de constructions déjà existantes devront respecter la distance existante par rapport à l'alignement.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux piscines.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UA 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au minimum, dans une bande de 15 mètres de profondeur le long des voies et emprises publiques.

Au-delà des 15 mètres, les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

La construction des annexes se fera :

- soit en limite séparative si elles s'adossent à une construction existante en limite séparative de taille et de volume équivalents.
- soit en retrait, à une distance équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure 4 mètres.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux piscines.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UA 8

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Sans objet.

ARTICLE UA 10

HAUTEUR MAXIMUM

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

Dans la zone UA, il n'est pas fixé de hauteur maximum. Cependant, compte tenu du caractère historique de cette zone, la hauteur des constructions devra être en harmonie avec les constructions voisines en termes de hauteur et de volume et s'intégrer parfaitement à la silhouette du bourg en vues proches mais également lointaines.



ARTICLE UA 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation, aspect et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

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

Dans le cas de constructions, les exhaussements seront limités à 0,5 mètre de hauteur maximum et la terre sera r  gal  e en douceur. Les enrochements sont interdits.

Les constructions dont l'aspect général ou certains éléments architecturaux sont d'un type régional étranger affirmé et étranger à la région sont interdites.

Lorsque plusieurs volumes composent le bâti, ceux-ci devront être implantés de manière que les différents corps de bâtiments respectent un plan orthogonal ou parallèle entre eux.

Les constructions devront présenter des volumes simples partant de préférence des toitures à deux pans en évitant une trop grande complexité de volume.

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux, trois ou quatre pans par volume, dans le sens convexe. Cependant les toitures à un pan sont autorisées dans le cas de volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante. Dans ce cas la toiture du volume annexe devra être conforme à la toiture de la construction principale.

Les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 50%.

Les forgets auront une largeur comprise entre 0,40 et 0,60 mètre en façade. Leur largeur sera comprise mètre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.

Les couvertures doivent être en tuiles creuses ou romanes à grande ondulation de couleur rouge.

Pour les changements de toiture dont l'existant présente des tuiles creuses ou canal (tuiles rondes non mécaniques), les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant). La teinte des tuiles sera rouge naturel.

Pour le bâti ancien, un châssis de 55cm X 78cm (comme dimension maximale) sera toléré, à traiter comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m  , les vérandas, les piscines.

3. Façade et menuiserie :

a) Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Pour les ouvertures en façade, la plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, à l'exception des accès à un garage ou une annexe.

Les ouvertures de forme carrée sont autorisées dans la limite de 0,80 mètre de côté.

Les volets doivent obligatoirement se rabattre contre la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.

b) Façades

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique.

Seuls sont autorisés les loggias, les galeries couvertes et les balcons posés sur des murs. Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.



Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

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, ainsi que les imitations de matériaux.

Les murs de pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble.

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti ancien (dessin et composition, profil  , matériaux, couleur).

Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (1/3 pour la largeur, 2/3 pour la hauteur) ; les baies plus larges seront admises au rez-de-chaussée sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère patrimonial du bâti ou à leurs dispositions d'origine.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes matériaux que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

4. Clôtures :

Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre, sauf dans le cas d'anciens murs de clôture en pierre conservés et restaurés.

Les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les occultants de type film plastique, canisse, b  ches, etc... sont interdits.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Ils doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

Sur le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public afin d'en limiter l'impact visuel.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs, etc...) ne seront pas visibles depuis l'espace public, sauf à être de couleur permettant l'intégration au bâti existant.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.



ARTICLE UA 12

STATIONNEMENT

Pour toute nouvelle construction, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

ARTICLE UA 16

**CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

ARTICLE UA 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UA 15

**CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les réhabilitations doivent respecter au minimum la réglementation thermique en vigueur.



REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB représente les secteurs d'urbanisation récente qui se sont développés sur le secteur du Plan et sur les Bruyères.

La vocation de la zone UB est l'accueil d'habitat, plus particulièrement sur le quartier du Plan.

Le quartier du Plan fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage industriel, commercial et artisanal, de bureau,
- les entrepôts,
- Les constructions à usage d'hôtellerie,
- 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 Loisir,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées.

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

- 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.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de g  ne ou de risque pour la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

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.

Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 8 mètres. La chaussée aura une largeur minimum de 5 mètres.

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

Des liaisons piétonnes devront être prévues de manière à connecter l'opération avec les opérations voisines.



ARTICLE UB 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 au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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.

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.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

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

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

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.

ARTICLE UB 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les aménagements et extensions de constructions déjà existantes, sont autorisés sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UB 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Cependant l'implantation en limite séparative est possible dans les cas suivants :

- construction s'appuyant sur une construction existante de hauteur et de volume équivalent déjà implantée en limite séparative,
- constructions de hauteur et de volume équivalents édifiées simultanément sur en limite séparative,
- construction d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres en limite séparative.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.



ARTICLE UB 8

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIÉTE**

Sans objet.

ARTICLE UB 9

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Sans objet.

ARTICLE UB 10

HAUTEUR MAXIMUM

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

La hauteur maximum est fixée à 8 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

ARTICLE UB 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation, aspect et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

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

Les constructions dont l'aspect général ou certains éléments architecturaux sont d'un type régional étranger affirmé et étranger à la région sont interdites.

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux, trois ou quatre pans par volume, dans le sens convexe. Cependant les toitures à un pan sont autorisées dans le cas de volume annexes accolés à une construction de taille plus importante. Dans ce cas la toiture du volume annexe devra être conforme à la toiture de la construction principale.

Les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 50%.

Les forêts auront une largeur comprise entre 0,40 et 0,60 mètre en façade. Leur largeur sera comprise mètre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.

Les couvertures doivent être en tuiles creuses ou romanes à grande ondulation de couleur rouge.

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m   d'emprise au sol, les vérandas, les piscines.

3. Façade et menuiserie :

a) Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Pour les ouvertures en façade, la plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, à l'exception des accès à un garage ou une annexe.

Les ouvertures de forme carrée sont autorisées dans la limite de 0,80 mètre de côté.

Les volets doivent obligatoirement se rabattre contre la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.



b) Façades

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique.

Seuls sont autorisés les loggias, les galeries couvertes et les balcons posés sur des murs. Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

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

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

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, ainsi que les imitations de matériaux.

4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures sont constituées :

- de haies vives éventuellement doublées d'un grillage,
- d'un mur bahut de 0,60 m maximum éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille, d'éléments à claire voie.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les occultants de type film plastique, canisse, b  ches, etc... sont interdits.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UB 12

STATIONNEMENT

Pour toute nouvelle construction, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UB 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.



SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UB 15 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les réhabilitations doivent respecter au minimum la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UB 16 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.



REGLEMENT DE LA ZONE Ui

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ui est une zone d'accueil d'activités économiques. Cependant, elle n'est pas destinée, ni adaptée, à l'accueil d'activités de type industriel.

La zone Ui doit aujourd'hui permettre l'évolution et le développement des activités installées sur place, et permettre l'accueil de quelques activités supplémentaires.

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

ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage industriel,
- Les annexes à une construction à usage d'habitat, les piscines,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment,
- L'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des Habitations Légères de Loisir,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées.

ARTICLE Ui 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES    DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les commerces à condition d'être liés à une activité artisanale existante
- 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 installations classées peuvent être autorisées à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis de l'environnement : nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE Ui 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de g  ne ou de risque pour la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, sauf prescriptions particulières, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre g  ne pour la circulation.

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.

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



ARTICLE Ui 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction 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 au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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.

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.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

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

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

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.

ARTICLE Ui 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ui 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Ui 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction en limite séparative est admise sur une seule limite séparative, et dans la mesure où elle ne constitue pas une limite extérieure de la zone Ui.

Si la construction n'est pas réalisée en limite séparative, le recul imposé est de 4 mètres minimum.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Ui 8

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

Les constructions seront construites soit :

- en mitoyenn  t   avec une autre construction,
- en recul de 4 mètres minimum.



ARTICLE Ui 9

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,7 maximum.

ARTICLE Ui 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tout travaux jusqu'au sommet des constructions (  gout de toiture ou acrotère). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximum est fixée à 10 mètres.

ARTICLE Ui 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation, aspect et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

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

Les exhaussements supérieurs à un mètre de hauteur sont interdits.

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux, trois ou quatre pans par volume, dans le sens convexe.

Les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 50% avec un faîtage dans le sens de la plus grande longueur de la construction.

La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 mètres par volume.

Les couvertures doivent être de couleur rouge.

3. Aspect des constructions :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les volets doivent obligatoirement se rabattre contre la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.

Les façades seront de couleur sobre à l'exception du blanc.

4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Les clôtures sont constituées d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublées de haies vives.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.



ARTICLE Ui 12 STATIONNEMENT

Pour toute nouvelle construction, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Cela comprend les besoins en stationnement pour les poids lourds, les livraisons, l'accueil du public, le stationnement du personnel.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

ARTICLE Ui 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

5% minimum des superficies des tènements fonciers devront être laissés en espace libres et paysagers.

Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer certaines constructions ou installations.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE Ui 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ui 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.



TITRE III

Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES



REGLEMENT DES ZONES A, Aa et Ah

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone agricole A est une zone 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 présence de risques géologiques doit être prise en considération et peut conditionner la constructibilité des parcelles. Des prescriptions particulières peuvent également être imposées (Annexe 3)

La zone A comprend :

- un secteur Aa inconstructible en raison de sa proximité avec la Château et la Chapelle ;
- des secteurs Ah, délimités au titre de l'article L.123-1-5, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Il s'agit de bâtiments n'ayant plus de lien avec l'agriculture, témoignage du passé, mais présents au sein d'une zone agricole, pour lesquels certains aménagements restent possibles.

Les constructions autorisées en zone A devront s'inscrire dans l'esprit du protocole départemental sur la construction en zone agricole (annexe 4).

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Sont interdites :
- toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation

agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles énumérées à l'article 2 ;

- La réhabilitation des ruines ;
- les affouillements, les exhaussements et tous les travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone agricole A :

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole (afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole– ce qu'il faut savoir »), 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 et/ou extension de bâtiments existants,
 - les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et piscine, à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante et que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m   (hors annexes et piscine) par exploitation agricole.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguité du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100



- mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-Surface Minimum d'Installation. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une Surface Minimum d'Installation.
 - Les changements de destination des seuls bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 n'ayant plus de vocation agricole et dans la limite de 200 m² de surface de plancher par corps de bâtiment.
 - 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 autorisés.

En zone agricole Ah :

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, sont autorisés :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
- L'extension de 20% maximum des logements existants dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant+extension),
- La création d'annexes à l'habitation :
 - Soit par changement de destination des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés.
 - Soit par construction de bâtiments dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 40 m² (hors piscine). Ces constructions devront s'implanter à une distance maximum de 10 mètres de la construction principale.
- Les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante et d'être implantées à une distance maximum de 10 mètres de la construction principale.

En zones agricoles A et Ah :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3

ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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 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.



L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puilage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion de l'alimentation humaine et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole 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.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation et adapté au terrain sur recommandation et validation du service public compétent.

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 t  nement.

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.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

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

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 minimum 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de l'alignement sont autorisées à moins de 4 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure 4 mètres.

Les constructions en limite séparative sont autorisées :

- si la hauteur de la construction dépasse pas 3,50 mètres en limite,
- ou s'il s'agit de limites séparatives à l'intérieur d'un même t  nement.

L'implantation des piscines et des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.



ARTICLE A 8

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
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 tout travaux jusqu'à l'égout de toiture ou acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximum est fixée à 8 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à usage d'habitation possédant une hauteur supérieure à 8 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

La hauteur maximale des constructions agricoles, des silos ou autres ouvrages nécessaires à l'activité agricole, est limitée à 15 mètres.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas r  glement  e.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement naturel et en s'y intégrant le mieux possible.

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

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum.

La pente des toitures sera comprise entre :

- 25 % et 50 % pour les constructions à usage d'habitation
- 10 % et 40 % pour les autres constructions

Les toitures à un pan sont autorisées dans le cas d'extensions ou de constructions accolées à une construction de volume et hauteur supérieurs.

Les couvertures doivent être de couleur sombre ou peuvent être entièrement végétalisées.

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m   d'emprise au sol, les vérandas, les piscines, les serres.

Les matériaux brillants sont déconseillés, excepté pour des ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou pour l'éclairage des bâtiments agricoles.

3. Façade et menuiserie :

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

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.



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, ainsi que les imitations de matériaux.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, les teintes utilisées devront être sobres.

Les matériaux brillants sont déconseillés, excepté pour des ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou pour l'éclairage des bâtiments agricoles.

4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur. Elles peuvent être doublées de haies végétales composées d'essences locales et variées.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

La clôture est composée d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. Elle peut également être composée d'un muret, dont la hauteur sera de 0,60 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou élément à claire-voie.

Si un mur en pierre existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce maillage existant, sans dépasser la hauteur du mur existant.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites. Les occultants de type film plastique, canisse, b  ches, etc... sont interdits.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux utilisant l'énergie solaire sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

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.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les réhabilitations doivent respecter au minimum la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A 16 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.



TITRE IV

Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES



REGLEMENT DES ZONES N, Nh, NL et Nt

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière est à protéger de l'urbanisation en raison de la qualité des paysages et de l'intérêt écologique de cette zone.

La présence de risques géologiques doit être prise en considération et peut conditionner la constructibilité des parcelles. Des prescriptions particulières peuvent également être imposées (Annexe 3).

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- un secteur N de protection stricte de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages,
- un secteur NL destiné à l'accueil d'activités de loisirs,
- un secteur Nt correspondant au Château, dédié aux activités d'hôtellerie et de restauration,
- un secteur Nh, accueillant de l'habitat, de taille et de capacité limitées

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2 ;
- la réhabilitation des ruines ;
- les affouillements et exhaussements et tous travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone naturelle N, sont autorisés :

- 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 autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre la qualité des paysages.

En zone naturelle NL, sont autorisées :

- Les petites infrastructures sportives et de loisirs
- Les aires aménagées de pique-nique,
- Les aires de jeux,
- Les aires de stationnement traitées de manière à limiter l'imperméabilisation des sols,
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

En zone naturelle Nt, sont autorisées :

- Les nouvelles constructions à usage d'hôtellerie et de restauration uniquement au sein du périmètre identifié au sein de la zone Nt, et à



condition de ne pas compromettre la qualité des paysages et du site, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble du périmètre identifié.

- Les extensions limitées des seules constructions identifiées au plan de zonage,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

En zone naturelle Nh, sont autorisées :

Pour les constructions à usage d'habitation existantes, sont autorisées :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
- L'extension de 20% maximum des logements existants dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant+extension),
- La création d'annexes à l'habitation :
 - Soit par changement de destination des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés.
 - Soit par construction de bâtiments dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 40 m² (hors piscine). Ces constructions devront s'implanter à une distance maximum de 10 mètres de la construction principale.
- Les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante et d'être implantées à une distance maximum de 10 mètres de la construction principale.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de g  ne ou de risque pour la circulation publique et ils

doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

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 N 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 au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain.

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 t  nement.

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.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

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

En zone Nt, ils seront établis en souterrain en partie privative.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative, sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à 3 mètres.
- soit en limite séparative.

La construction des bâtiments annexes est autorisée :

- soit en limite séparative si la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres en limite ou si elles s'adossent à une construction existante sur la parcelle voisine
- soit en retrait, à une distance minimum de 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des piscines et constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

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

En zone Nt, les nouvelles constructions devront être accolées au mur d'enceinte du Château sur une des faces de la construction.

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

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

Sans objet.



ARTICLE N 10

HAUTEUR MAXIMUM

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

Dans l'ensemble des zones

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas r  glement  e.

En zone NL

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 3 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

En zone Nt

La hauteur des constructions devra respecter une double règle :

- ne pas être supérieure à 8 mètres,
- ne jamais être supérieure au mur d'enceinte du Château.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à usage d'habitation possédant une hauteur supérieure à 8 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

En zone Nh

La hauteur maximum est fixée à 8 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à usage d'habitation possédant une hauteur supérieure à 8 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

ARTICLE N 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

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

En zone Nt, tout projet de construction sera examiné en fonction de son intégration au site et de son impact paysager qui ne devra pas dénaturer le site du Château

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum.

La pente des toitures sera comprise entre :

- 25 % et 35 % pour les constructions à usage d'habitation
- 10 % et 40 % pour les autres constructions

Les toitures à un pan sont autorisées dans le cas d'extensions ou de constructions accolées à une construction de volume et hauteur supérieurs.

Les couvertures doivent être de couleur rouge, ou peuvent être végétalisées.

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m   d'emprise au sol, les vérandas, les piscines.

3. Façade et menuiserie :

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

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

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, ainsi que les imitations de matériaux.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, les teintes utilisées devront être sobres.



4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur. Elles peuvent être doublées de haies végétales composées d'essences locales et variées.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites. Les occultants de type film plastique, canisse, b  ches, etc... sont interdits.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

■ ***Clôtures le long des voies publiques :***

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

La clôture est composée d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. Elle peut également être composée d'un muret, dont la hauteur sera de 0,60 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou élément à claire-voie.

Si un mur en pierre existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce maillage existant, sans dépasser la hauteur du mur existant.

■ ***Clôtures en limite séparative :***

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

La clôture est composée d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. Elle peut également être composée d'un muret, dont la hauteur sera de 0,60 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou élément à claire-voie.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE N 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.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

En zone Nt, l'organisation et l'architecture des parcs et jardins du Château devront être parfaitement respectées.

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
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les réhabilitations doivent respecter au minimum la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N 16

**CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.



ANNEXES



ANNEXE 1

LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE

	adresse	N�� parcelle	Photo aérienne	Extrait plan cadastral	
1	Les Vavres	C140			
2	Les Vavres	C141			
3	Le Plan	C800			



COMMUNE DE BAGNOLS - PLAN LOCAL D'URBANISME



4	Longchamp	Oui	Oui N��69017H YD15	B 825			
5	Longchamp	Oui	Oui N��69017H YD15	B 398			
6	Longchamp	Oui	Oui N��69017H YD15	B 1037			
7	Longchamp	Oui	Oui N��69017H YD15	B 1034			





ANNEXE 2

Eléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L123-1-5 7   du Code de l'Urbanisme

Les éléments recensés correspondent à un petit patrimoine constituée de crois, de calvaire, de puits et de cadole (loges de vignes).

L'objectif est de pérenniser ce patrimoine en le protégeant. Ce petit patrimoine devra être entretenu, restauré en utilisant les matériaux d'origine et sans modifier l'aspect des constructions initiales en ce qui concerne les cadoles.

La Chapelle Saint Roch, propriété de la commune, est incluse en zone NL du PLU. Un aménagement de l'édifice est envisagé afin d'en faire un lieu de visite ouvert au public. Tout aménagement devra respecter la qualité du site et s'intégrer de façon discrète au bâtiment afin de préserver l'enveloppe bâtie et son architecture originelle. Toute extension mesurée nécessaire au fonctionnement de l'équipement devra être conçue dans le respect de l'édifice en évitant les effets de juxtaposition non intégrés.





COMMUNE DE BAGNOLS - PLAN LOCAL D'URBANISME



N��	Lieu-dit	Nature du petit patrimoine	Extrait cadastral	photographie
1	Au Bourg (nord-est)	Cadole		
2	Au Bourg (sud-ouest)	Calvaire et puits		
3	Montchattet	Calvaire		
4		Chapelle		
5	Goutte Bois Dieu	Cadole		
6	Au Divin	Cadole		



COMMUNE DE BAGNOLS - PLAN LOCAL D'URBANISME

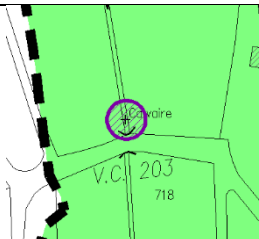
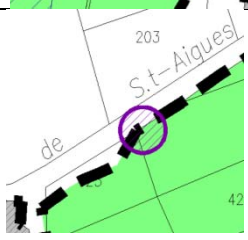
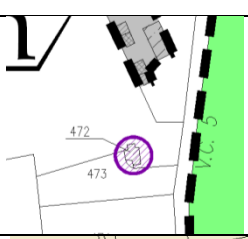
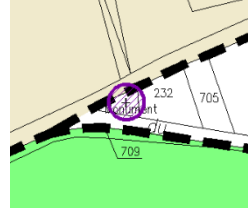


7	La Croix-M��tra	Cadole			
8	La Croix-M��tra	Calvaire			
9	Entre Le Plan et La Croix-M��tra	Cadole			
10		Cadole			
11	Le Plan	Cadole			



COMMUNE DE BAGNOLS - PLAN LOCAL D'URBANISME

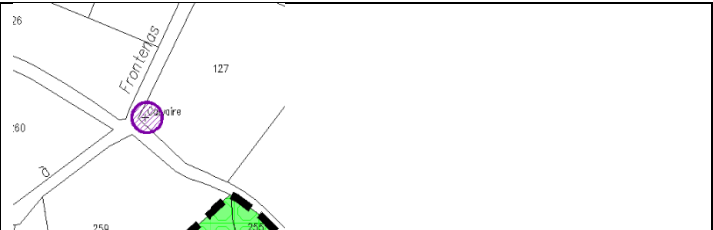
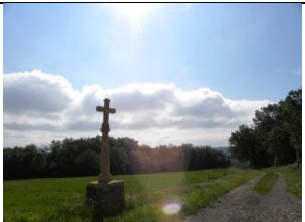
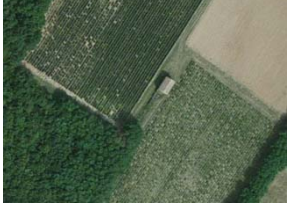
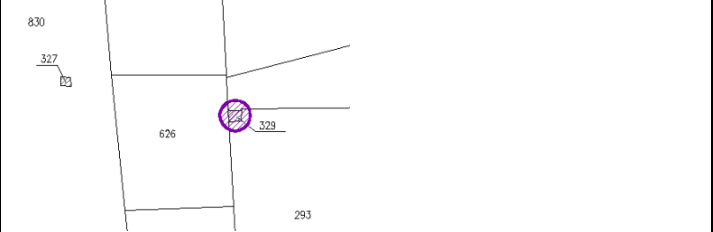


12	Entre Le Plan et les Tuill��res	Calvaire			
13	Saint-Aiguës	Lavoir			
14	Longchamp	Puits			
15	Au Bourg	Cadole			
16	Au Bourg	Statue de la Vierge			



COMMUNE DE BAGNOLS - PLAN LOCAL D'URBANISME

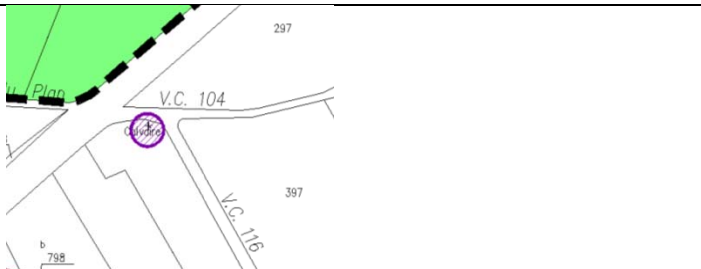
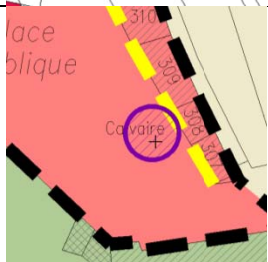
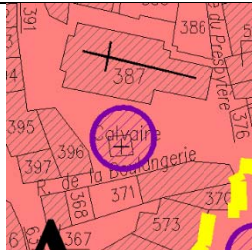


17	Aux carrières	Calvaire			
18	Entre Les Bruyères et Bois du Lac	Cadole			
19	Goutte Bois Dieu	Cadole			
20	Le Plan	Cadole			
21	Longchamp	Calvaire			



COMMUNE DE BAGNOLS - PLAN LOCAL D'URBANISME



22	VC du Plan �� Saint-Aiguës	Croix			
23	Dans Le Bourg	Calvaire			
24	Dans le bourg	Calvaire			
25	Dans le bourg	Fontaine			



ANNEXE 3

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZONES AFFECTÉES PAR UN RISQUE GEOLOGIQUE

Le présent tableau donne les principales prescriptions applicables aux zones concernées par un risque. Il est cependant indispensable de consulter l'intégralité de l'étude et notamment la carte des aléas, documents joints au P.L.U.

Récapitulatif des notations utilisées sur la carte des aléas

Phénomènes	Aléas		
	Faible	Moyen	Fort
Crue des ruisseaux			T3
Inondation de pied de versant		I2	I3
Ravinement et ruissellement de versant.	V1	V2	V3
Glissement de terrain.	G1		
Effondrement		F2	



COMMUNE DE BAGNOLS - PLAN LOCAL D'URBANISME



RISQUE	Aléa fort (3)	Aléa moyen (2)	Aléa faible (1)
Zones T	INCONSTRUCTIBILITE	<i>Non présent sur la commune</i>	<i>Non présent sur la commune</i>
Zones I		Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.	<i>Non présent sur la commune</i>
Zones V		A) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ; B) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens : • les extensions limitées (inférieure à 20 m²) nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ; • la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur ou toute construction est prohibée ; C) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée : • les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction • les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ; D) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;	Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projet��s par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus du terrain après construction Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux. Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux. Positionnement hors crue et protection des postes techniques vitaux (��lectricit��, gaz, eau, chaufferie, téléphone, etc.) Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projet��s par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur de l'ordre de 0,50 m environ au-dessus



COMMUNE DE BAGNOLS - PLAN LOCAL D'URBANISME



		E) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.	du terrain naturel.
Zones G		<i>Non présent sur la commune</i>	Contrôle de l'étanchéité des réseaux privés (A.E.P. inclus) et des éventuels dispositifs d'infiltration, avec remise en état des installations en cas de contrôle défectueux.
Zones F		Inconstructible	<i>Non présent sur la commune</i>

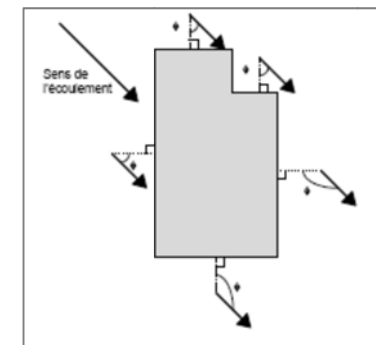
Le règlement utilise la notion de « façade exposée ». Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes : la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ; elle peut s'écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène, d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha < 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci après.

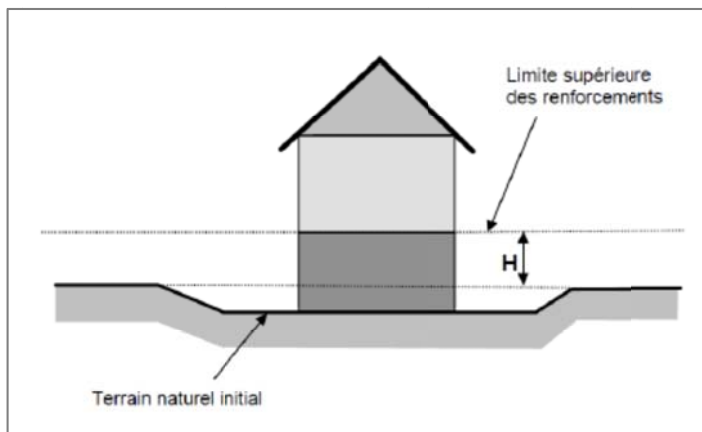
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité. Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.



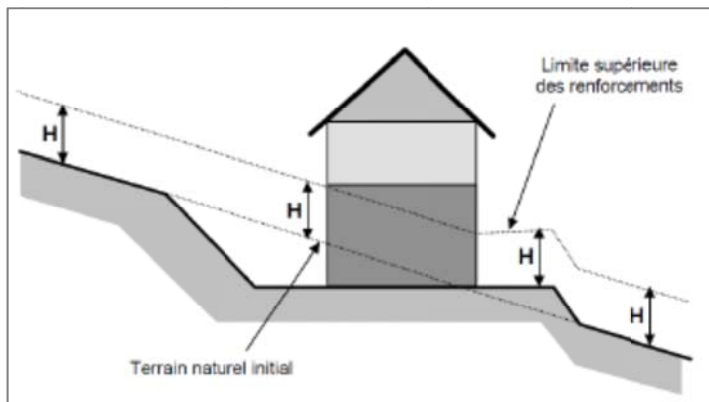


Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d  tre explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides ou pour les chutes de blocs.

Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée. Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.





ANNEXE 4

PROTOCOLE DE CONSTRUCTION EN ZONE AGRICOLE



janvier 2010

Construire en zone agricole

Ce qu'il faut savoir



Préambule

Pourquoi ce guide ? Avant propos

Dans le département du Rhône, l'étalement urbain grandissant et les grands projets d'infrastructure sont à l'origine de fortes pressions périurbaines et foncières qui impactent de plus en plus les espaces agricoles. Le taux d'artificialisation des terres agricoles est trois fois plus important dans le département du Rhône que dans le reste de la France et plusieurs centaines d'hectares y changent annuellement de destination.

Dans ce contexte, la transmission-reprise des exploitations ne permet pas toujours la cession d'une unité fonctionnelle sans démantèlement. Une part importante des terrains et du bâti perd ainsi sa vocation agricole, ce qui favorise le mitage de l'espace. Parallèlement, les exploitations en activité comme celles qui s'installent peuvent nécessiter la construction de bâtiments pour s'adapter aux évolutions techniques, économiques voire assurer une restructuration.

Face à ces constats, l'État, les collectivités (Conseil Général, associations des maires) et les représentants de la profession agricole ont engagé fin 2008 un travail partenarial autour de la question de la constructibilité en zone agricole.

Leur objectif partagé est de trouver un équilibre entre :

- l'impératif d'une gestion économe de l'espace agricole, qui impose de stopper le mitage des zones agricoles,
- la nécessité d'assurer le maintien de la vocation agricole des espaces et du bâti existant,
- la nécessité de permettre l'installation, l'évolution et le développement des exploitations agricoles.

Pour cela, il convient d'appliquer de façon ferme et équitable la réglementation, qui interdit toute construction en zone agricole sauf, par dérogation, les constructions et installations « nécessaires à l'exploitation agricole ». Les demandes de dérogation pour construire en zone agricole ne doivent pas répondre à une logique spéculative ou de création de patrimoine.

A cette fin, les partenaires se sont attachés à proposer une interprétation partagée de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole » et à mettre en place des outils de suivi et documents d'information sur ce sujet.

Un protocole départemental sur la construction en zone agricole a ainsi été signé en décembre 2009.

Ce document d'information reprend les principaux éléments. Il s'adresse aux agriculteurs souhaitant construire en zone agricole, pour les éclairer sur la réglementation et les accompagner dans leur projet de construction. Il leur précise les éléments à apporter en complément de leur demande de permis de construire, afin de fournir un dossier qui permette de mieux évaluer leur projet.

Destiné à faciliter l'instruction des permis de construire sur le département, il s'adresse également aux élus locaux pour leur apporter une aide à la décision.

Enfin, il invite tous les acteurs du territoire à s'inscrire ensemble dans une même logique de gestion économe de l'espace et de pérennisation de l'activité agricole sur nos territoires.



1 Peut-on construire en zone agricole ?

Les zones agricoles sont par nature inconstructibles.

Toute construction y est interdite, sauf par dérogation en cas de « constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole » (Articles R 123-7, L 124-2 et L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, être agriculteur ne donne pas le droit de construire en zone agricole. Seule la « nécessité » à l'exploitation agricole d  ment justifiée peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole.

Le règlement d'urbanisme communal peut par ailleurs fixer des règles de constructibilité plus strictes, voir interdire toute construction sans dérogation.

Vous envisagez un projet de construction en zone agricole...est-il réalisable ?

Pour le savoir, le premier réflexe est de vous rendre en mairie pour :

- Vous référer au document d'urbanisme en vigueur sur votre commune et identifier le zonage s'appliquant aux parcelles cadastrales de votre exploitation,
- Prendre connaissance du règlement qui s'y applique,
- Identifier les servitudes concernant ces parcelles,
- Vous renseigner sur les éventuelles modifications et révisions du document d'urbanisme en cours,
- Retirer un dossier de demande de permis de construire et la fiche de renseignements complémentaires pour les constructions en zone agricole.

Si les parcelles cadastrales de votre projet se situent en zone agricole (zone NC du POS ou zone A du PLU), et que le règlement le permet, il vous appartient d'apporter en complément de votre demande de permis de construire les éléments justifiant que votre projet de construction est nécessaire à l'exploitation agricole.

Il en est de même en zone non constructible des cartes communales ou au titre du Règlement National d'Urbanisme, en l'absence de tout document d'urbanisme opposable sur la commune.



3

2 Votre projet de construction est-il nécessaire à l'exploitation agricole ?

La notion de nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas, à partir des éléments de votre dossier.

Ce document vous informe des éléments permettant de démontrer que votre projet remplit les conditions cumulatives suivantes :

1 - Votre activité

Votre projet concerne une activité agricole...

La définition retenue de l'activité agricole est celle donnée par l'article L311-1 du Code Rural.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Une activité agricole exercée à titre secondaire ne permet pas de prétendre à la construction d'une habitation en zone agricole.

...et vous le démontrez en joignant les documents suivants :

- > Attestation d'affiliation MSA ou AMEXA à jour et précisant votre activité,
- > Ou une attestation de l'obtention d'une Dotation Jeune Agriculteur.
- > Toute autre pièce jugée utile pour justifier de votre activité.

2 - Votre exploitation

Votre projet porte sur une exploitation pérenne et économiquement viable ... et vous le justifiez.

En démontrant une certaine assise foncière pour votre exploitation :

En l'absence de règles plus contraignantes fixées dans le document d'urbanisme, l'exploitant à titre individuel ou l'associé dans le cadre des formes sociétaires, devra déposer :

- d'au moins 1/2 Surface Minimum d'Installation (SMI) si le projet porte sur des bâtiments techniques seuls,
- d'une SMI si le projet porte sur la construction d'une habitation avec ou sans bâtiments techniques. Vous fournirez pour cela une attestation d'affiliation à la MSA précisant la superficie mise en valeur, la SMI de l'exploitation, ainsi qu'un relevé d'exploitation MSA précisant pour chaque type de culture, les superficies correspondantes.

En justifiant de la viabilité économique de votre exploitation :

- > Vous fournissez pour cela un document certifié par un organisme comp  t  nt (ADASEA, centre de gestion, ...) attestant d'un revenu disponible moyen sur 3 ans correspondant au revenu minimum départemental de l'année en cours.

Article 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 (...). 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. »

Cas particuliers des jeunes agriculteurs :

- > Les jeunes agriculteurs bénéficiant des aides du dispositif « Jeune Agriculteur » devront fournir l'attestation d'obtention de la Dotation Jeune Agriculteur et le Plan de Développement économique de l'exploitation.

- > Les jeunes agriculteurs ne sollicitant pas ce dispositif d'aides ne peuvent solliciter de demande de construction d'habitation qu'au bout de 3 ans d'installation.

Concernant les bâtiments techniques, ils devront fournir une étude économique et de marché précisant la viabilité de leur exploitation.



4



3 - Votre projet

Votre projet est nécessaire à l'exploitation et s'inscrit dans une démarche de pérennisation de l'activité agricole et de gestion   c  n  me de l'espace...

Le projet de construction devra être réfléchi de façon à répondre aux besoins technico-économiques de l'entreprise, garantir la vocation agricole du siège d'exploitation, et en assurer ainsi la pérennité, avec un souci de gestion   c  n  me de l'espace agricole.

...et vous le justifiez.

■ Pour tout projet (bâtiments techniques, habitation...)

En démontrant qu'une évolution survenue dans votre exploitation rend nécessaire une construction nouvelle pour répondre à un nouveau besoin.

- En justifiant que vous ne disposez pas déjà de bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin.
- En proposant la localisation la plus appropriée, et en argumentant les partis pris de construction en fonction : de la destination des bâtiments, de leur fonctionnalité, des éléments de contexte ou d'éventuelles contraintes, de leur intégration paysagère.
- De manière générale, les bâtiments devront être construits en continuité et en cohérence avec l'existant, sauf contraintes à argumenter. Les bâtiments techniques utilisés par extension à l'activité agricole devront être construits dans ou en continuité des bâtiments existants.
- En l'absence de disposition fixée dans le document d'urbanisme, la surface maximale de SHON habitation de l'unité d'exploitation ne devra pas dépasser 250m², sauf en cas de mise aux normes des bâtiments exclusivement destinés à l'hébergement des salariés agricoles.

■ Si le projet porte sur la construction d'une habitation, vous satisferez EN PLUS aux conditions suivantes :

Justification de la nécessité d'être log   sur l'exploitation.

- Toute construction d'habitation en zone agricole devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle sera combinée ou contiguë au bâtiment technique, dans la limite d'un seul logement par ménage. En cas de contraintes particulières à justifier (sanitaires, topographiques, réglementaires, paysagères...), une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être nécessaire.

- La construction reposera sur un parti pris d'aménagement en cohérence avec les constructions existantes hors zone agricole et respectera les mêmes contraintes d'aménagement que celles en vigueur dans ces autres zones.

- Pour les formes sociétaires (GAEC, EARL...) le regroupement des habitations en « hameaux » sera privilégié.

- La construction d'une habitation en prévision de la retraite ne constitue pas un critère de nécessité à l'exploitation agricole.

On peut identifier trois grands types de constructions :

- Les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole (stabulation, hangar de stockage, curage,...) et ceux nécessaires par extension de cette activité (bâtiments d'hébergement, point de vente, atelier de transformation...).
- L'habitation,
- La création d'un si  ge d'exploitation combinant bâtiment technique et habitation.

Unité d'exploitation :

« Ensemble des bâtiments liés et nécessaires à une exploitation, une forme sociétaire pouvant regrouper plusieurs exploitations »



3 Vous souhaitez solliciter une dérogation pour construire en zone agricole ?

Rappel des étapes

1 Préparez votre projet

Avant de constituer votre dossier, il vous est conseillé de réfléchir à la conception de votre projet : en terme de viabilité, de localisation des bâtiments, de fonctionnalité, d'intégration paysagère... Vous pouvez pour cela faire appel à un architecte qui vous guidera dans vos choix, ou prendre rendez-vous avec un architecte conseil du CAUE. En cas de besoin, vous pouvez également solliciter conseil auprès d'un élu ou, si celle-ci existe, d'une commission communale sur les permis de construire.

2 Constituez votre dossier

Vous avez retiré l'imprimé de demande de permis de construire en mairie, et vous l'avez complété. **Il vous est fortement recommandé de fournir en complément la fiche de renseignements pour les constructions en zone agricole, afin de justifier au mieux de la nécessité de votre projet à l'exploitation (cf. partie 2 : Mon projet est-il nécessaire à l'exploitation ?)** Vous pourrez ensuite déposer votre dossier d  ment complété en mairie.

3 Une fois votre dossier de demande déposé...

La réponse à votre demande vous sera transmise dans un délai de trois mois (sauf cas particulier). L'insuffisance d'éléments permettant aux services instructeurs de juger de la nécessité de votre projet sera susceptible d'entraîner un avis défavorable à votre demande.

Suivi du dossier : rappel du circuit d'instruction

- Le service d'accueil de la mairie enregistre le dossier et le transmet au service instructeur (Direction Départementale des Territoires ex. Direction Départementale de l'équipement ou de la Mairie).
- Le service instructeur recueille l'avis du Maire et procède aux consultations nécessaires puis réalise la synthèse de l'instruction et propose un avis à l'autorité compétente (en général le Maire).
- L'autorité compétente prend sa décision et la vous la notifie.
- L'  tat peut exercer par la suite son contrôle de légalité sur l'ensemble des décisions prises par le Maire au nom de la commune.





COMMUNE DE BAGNOLS - PLAN LOCAL D'URBANISME



Glossaire

ADASEA : Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles
AMEXA : Assurances Maladie des Exploitants Agricoles
CAUE : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
DDT : Direction Départementale des Territoires
DJA : Dotation Jeune Agriculteur
EARL : Exploitation Agricole    Responsabilité Limitée
GAEJ : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
MSA : Mutualité Sociale Agricole
SHON : Surface Hors Oeuvre Nette
SMI : Surface Minimum d'Installation

Documents téléchargeables

Direction Départementale des Territoires
www.ddt69.agriculture.gouv.fr
www.thone.equipement.gouv.fr
Chambre d'Agriculture du Rhône
<http://thone-alpes.spaagri.com>

Contacts

Direction Départementale des Territoires - Tél. : 04 72 62 50 50
Chambre Départementale d'Agriculture - Tél. : 04 78 19 61 20



Construire
en zone agricole
ce qu'il faut savoir

Direction Départementale des Territoires du Rhône
Unité Animation de l'Information

Credit photos : DDT du Rhône, Chambre d'Agriculture du Rhône, Nicole Zandou, Ch  k Sadoy/WikiAgri.fr
Imprimé sur papier recyclé - Janvier 2010