

Plan Local d'Urbanisme



PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan d'Occupation des Sols approuvé le 7 Mars 1989
Mise en révision du POS par délibération du Conseil Municipal en date du 9 Avril 2008
Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 30 Mai 2012

Approbation du PLU en Conseil Municipal le 25 Septembre 2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 25 Septembre 2013

REVISIONS ET MODIFICATIONS

5

Règlement

Département du Rhône

Commune de

BIBOST

Le Maire
Josiane GARRIT
Mairie de Bibost



PRÉFECTURE du RHÔNE
Reçu le 14 OCT. 2013
DIRECTION DES LIBERTÉS PUBLIQUES
ET DES AFFAIRES DÉCENTRALES



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



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
1. Champ d'application territorial du PLU	3
2. Portée respective du règlement et des autres législations	3
3. Reconstruction à l'identique	3
4. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	3
5. Permis de démolir	3
6. Adaptation mineure	4
7. Non application de l'article R.123-10-1	4
8. Division du territoire en zones	4
9. Nuancier de couleurs	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
1. REGLEMENT DE LA ZONE UA	7
2. REGLEMENT DE LA ZONE UB	13
3. REGLEMENT DE LA ZONE UP	20
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	26
4. REGLEMENT DE LA ZONE 2AU	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	29
5. REGLEMENT DES ZONES A, As et Ahs	30
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	38
6. REGLEMENT DES ZONES N, Nh, Nhs et NI	39
TITRE VI : ANNEXES A TITRE INDICATIF	46
ANNEXE 1 : REGLEMENTATION DES ACCES LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES	47
ANNEXE 2 : DISPOSITIONS DU ZONAGE PLUVIAL SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	49
ANNEXE 3 : PROTOCOLE AGRICOLE DEPARTEMENTAL	50



TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



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

1. Champ d'application territorial du PLU

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

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

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 R.111-1 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 et de la pêche maritime
 - 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 colotis.

3. Reconstruction à 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.

4. Restauration d'un bâtiment 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.

5. Permis de démolir

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 la zone UA du Bourg de Bibost, ainsi que sur tous les secteurs situés en périmètre de monument historique.



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



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.

7. Non 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 une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

Le règlement de la commune de Bibost s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.

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 - UP**

(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 : 2AU (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 – As - Ahs**
(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

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

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



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



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

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

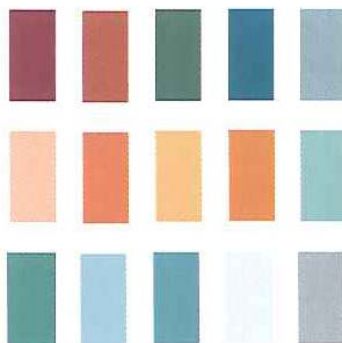
« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non,    protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

9. Nuancier de couleurs

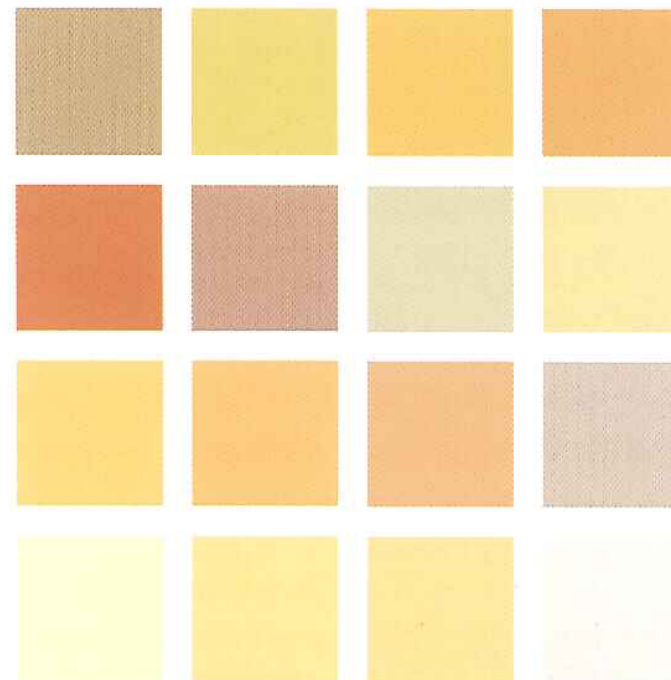
Les couleurs des façades doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier ci-dessous. Il s'agit de couleurs illustratives qu'il convient d'harmoniser avec les nuanciers fabricants. Cette palette générale est source du document « Habiter au Pays de l'Arbresle » réalisé par la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle et le CAUE (   consulter pour les couleurs originales).

Toutefois, il est possible de réaliser des touches colorées de petite surface sur les façades, ainsi que pour les éléments de détails, les volets, portes et menuiseries, avec les couleurs de la palette ponctuelle ci-jointe, extraite du même document. La couleur blanche est également autorisée pour les volets, portes et menuiseries.

La palette ponctuelle*



La palette générale*





TITRE II :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**



1. REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA représente le centre bourg de Bibost, comportant une diversité des fonctions urbaines qu'il est important de conserver avec de l'habitat, des commerces et services.

Le permis de d  m  tir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

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

- Les commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m  .

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6   du Code de l'Urbanisme, à moins de recrer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UA 3 ACCÈS 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. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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 publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être 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 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

L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire avec un dimensionnement d'un ouvrage d'infiltration en fonction de la nature du sol. Dans le cas où l'infiltration est impossible ou interdite, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales doit être réalisé pour tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 100 m²*.

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 dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

* Les dispositions en terme de rétention – régulation des eaux pluviales sont fixées par le zonage pluvial, avec un récapitulatif pour information, à titre indicatif présent en annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite des voies privées.

Lorsque que la construction principale respecte ces conditions, son aménagement et son extension ainsi que la construction d'annexes et piscines peuvent s'implanter à plus d'un mètre de l'alignement.

Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont également possibles à plus d'un mètre de l'alignement.

ARTICLE UA 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre semi-continu à partir d'une seule limite séparative.

Dans ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins de 4 mètres des limites sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de s'étendre jusqu'en limite séparative.



Pour les fonds de parcelle (*partie de parcelle située à l'arrière d'une construction existante le long d'une voie*) ou pour les parcelles non attenantes à des voies, les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de minimum 4 mètres des limites séparatives

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins de 4 mètres des limites sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de s'étendre jusqu'en limite séparative.

- soit sur limite séparative.

L'implantation des installations et ouvrages 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 PROPRIÉTE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

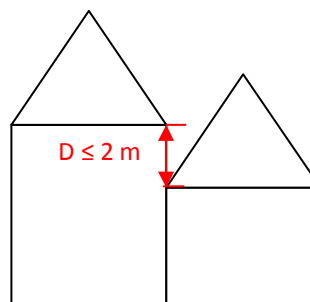
ARTICLE UA 10 **HAUTEUR MAXIMUM**

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 13 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La différence de hauteur entre deux constructions mitoyennes ne peut excéder 2 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.



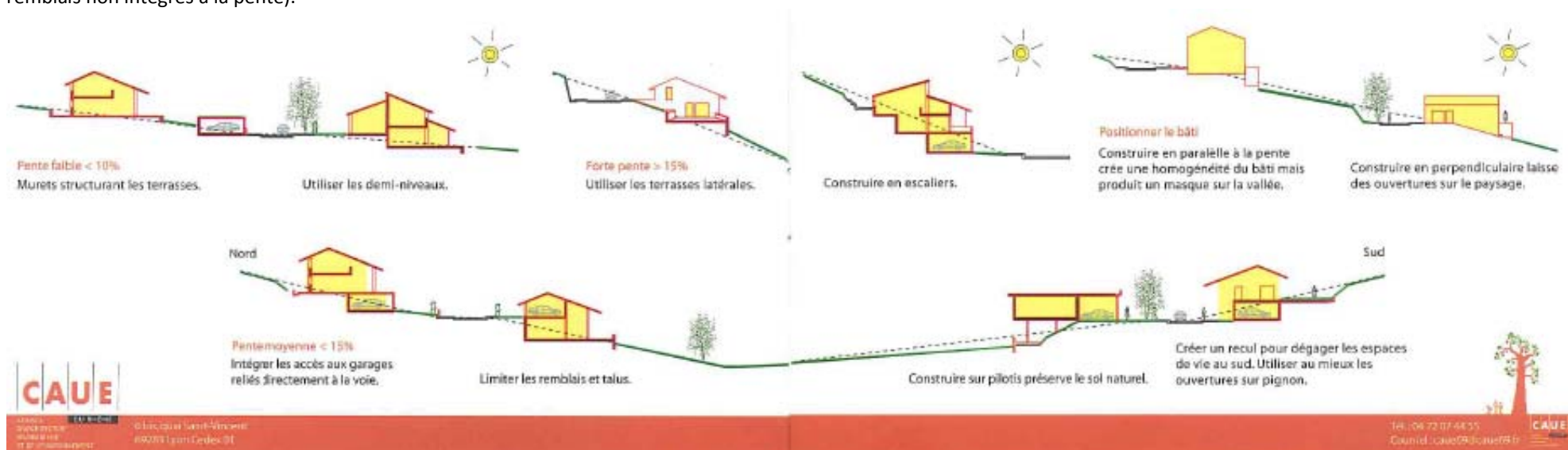
ARTICLE UA 11

ASPECT EXTERIEUR

Implantation :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Ainsi, les affouillements et exhaussements de sol excessifs susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti sont interdits (exemple buttes de type « taupini  res », les déblais-remblais non intégrés à la pente).



Aspect des constructions :

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

Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades doivent être compatibles au nuancier présent (se reporter aux dispositions générales n  9).



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



Toitures :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante, et à condition que le pan soit de même pente et de même orientation que la toiture du bâtiment principal.

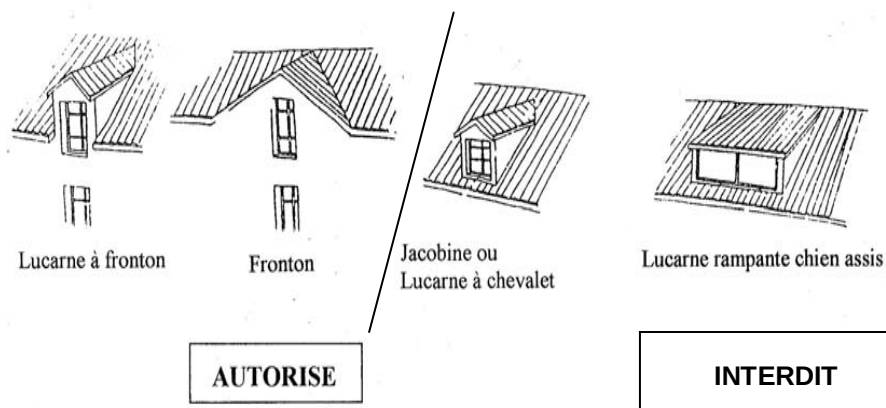
Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 centimètres en façade, 10 et 30 centimètres en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 centimètres. Pour les constructions implantées en limite séparative, aucun débord n'est imposé sur limite.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de couleur rouge uniforme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures-terrasses végétalisées.

Ouvertures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).



Clôtures :

Cet article concerne à la fois les clôtures édifiées en bordure de voies et en limite séparative. La clôture ne comprend pas le mur de soutènement.

La hauteur maximum est fixée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies végétales obligatoirement d'essences locales et variées, éventuellement doublées d'un grillage, barrière,...
- soit par une murette d'une hauteur maximum de 60 centimètres, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades et sont donc interdits au sol.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Aménagement et extension des constructions :

- Les aménagements et extensions doivent être réalisés en harmonie avec l'existant, en préservant sa morphologie. Les caractéristiques et matériaux de l'architecture traditionnelle, s'ils sont présents, doivent être conservés.



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



- Toitures : en cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne (pente et couleur), ce qui est également valable pour les toitures en cas d'extension.
- Ouvertures : les encadrements de fenêtres en pierre de taille ainsi que les arcs de décharges, s'ils existent, seront à conserver. Si une construction possède des encadrements de fenêtre, pour toute nouvelle ouverture, des encadrements de fenêtre doivent être réalisés en couleur apparente à celle de la pierre locale.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV - Conditions techniques particulières

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



2. REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB représente le développement urbain périphérique au Bourg de Bibost. Il s'agit d'une zone principalement à vocation d'habitat.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Toutes les constructions, installations et occupations sauf celles mentionnées à l'article 2 sur l'espace vert repéré au titre de l'article L.123-1-5 7   et sur le secteur de risque identifié au titre de l'article de l'article R.123-11b du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES    DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m  .
- Les constructions à vocation artisanale sont autorisées à condition que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 100 m  .
- Les changements de destination à vocation artisanale sont autorisés dans la limite du volume existant. Si le volume existant est inférieur à 100 m   d'emprise au sol, une extension est possible dans la limite maximale de 100 m   d'emprise au sol (existant + extension). Au-delà de 100 m   d'emprise au sol, aucune extension n'est possible.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Sur l'espace vert repéré au titre de l'article L.123-1-5 7   du Code de l'Urbanisme ainsi que sur le secteur de risque identifié au titre de l'article R.123-11b du code de l'urbanisme, sont uniquement autorisés les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public à condition de rester paysag  es et les installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6   du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.



SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UB 3 ACCÈS 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. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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.

Les portails et garages doivent être implantés en recul, à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou des limites des voies privées.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être 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 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 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

L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire avec un dimensionnement d'un ouvrage d'infiltration en fonction de la nature du sol. Dans le cas où l'infiltration est impossible ou interdite, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales doit être réalisé pour tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 100 m  ².*

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 dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

ARTICLE UB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

* Les dispositions en terme de rétention – régulation des eaux pluviales sont fixées par le zonage pluvial, avec un récapitulatif pour information, à titre indicatif présent en annexe 2 du présent règlement.



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



ARTICLE UB 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 4 mètres, à condition de respecter la distance existante.

Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont possibles à moins de 4 mètres de l'alignement ou de la limite.

ARTICLE UB 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de minimum 4 mètres des limites séparatives

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins de 4 mètres des limites sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de s'étendre jusqu'en limite séparative.

- soit sur limite séparative à condition que de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.

L'implantation des installations et ouvrages 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 PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 10

HAUTEUR MAXIMUM

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

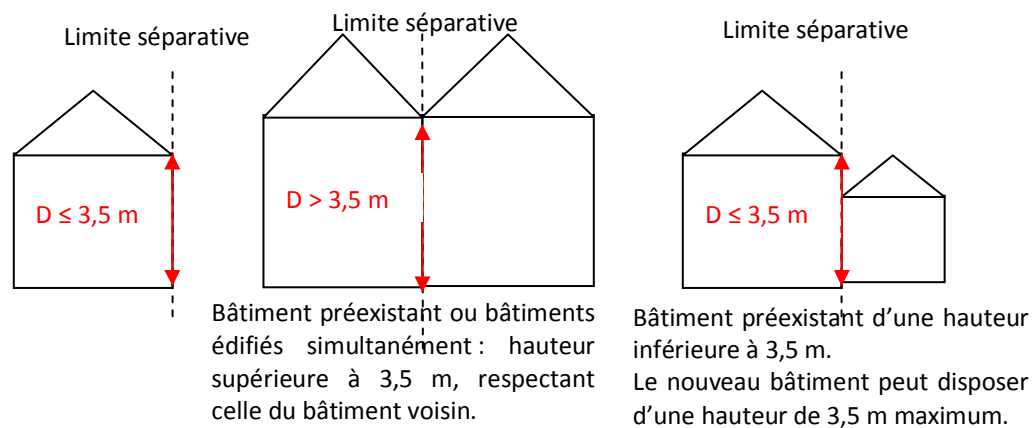
Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,5 mètres sur limite. Lorsque que la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sur limite séparative est autorisé.



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.



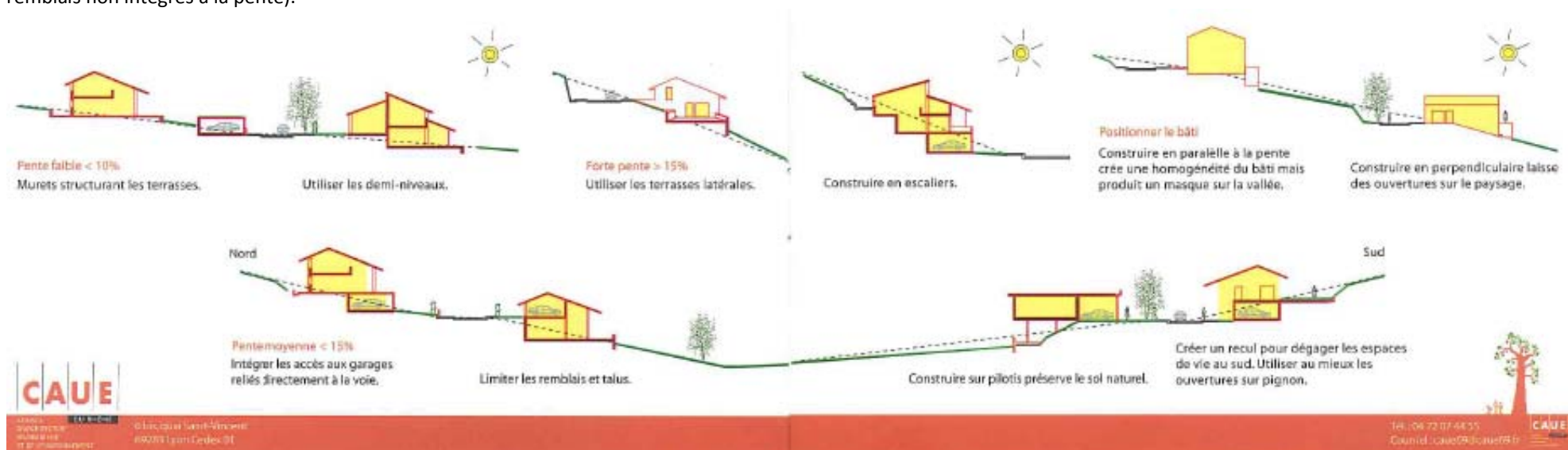
ARTICLE UB 11

ASPECT EXTERIEUR

Implantation :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Ainsi, les affouillements et exhaussements de sol excessifs susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti sont interdits (exemple buttes de type « taupini  res », les déblais-remblais non intégrés à la pente).



Aspect des constructions :

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

Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades doivent être compatibles au nuancier présent (se reporter aux dispositions générales n  9).



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



Toitures :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante, et à condition que le pan soit de même pente et de même orientation que la toiture du bâtiment principal.

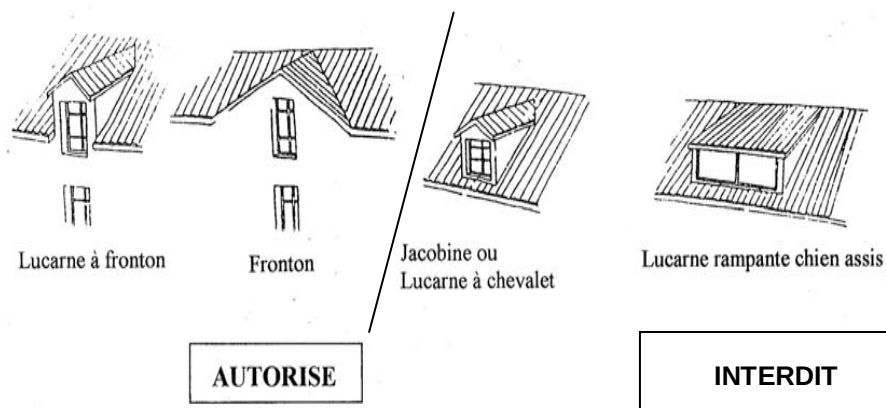
Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 centimètres en façade, 10 et 30 centimètres en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 centimètres. Pour les constructions implantées en limite séparative, aucun débord n'est imposé sur limite.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de couleur rouge uniforme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures-terrasses végétalisées.

Ouvertures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).



Clôtures :

Cet article concerne à la fois les clôtures édifiées en bordure de voies et en limite séparative. La clôture ne comprend pas le mur de soutènement.

La hauteur maximum est fixée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies végétales obligatoirement d'essences locales et variées, éventuellement doublées d'un grillage, barrière,...
- soit par une murette d'une hauteur maximum de 60 centimètres, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades et sont donc interdits au sol.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Aménagement et extension des constructions :

- Les aménagements et extensions doivent être réalisés en harmonie avec l'existant, en préservant sa morphologie. Les caractéristiques et matériaux de l'architecture traditionnelle, s'ils sont présents, doivent être conservés.



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



- Toitures : en cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne (pente et couleur), ce qui est également valable pour les toitures en cas d'extension.
- Ouvertures : les encadrements de fenêtres en pierre de taille ainsi que les arcs de décharges, s'ils existent, seront à conserver. Si une construction possède des encadrements de fenêtre, pour toute nouvelle ouverture, des encadrements de fenêtre doivent être réalisés en couleur apparente à celle de la pierre locale.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher*, limité à 3 places de stationnement par logement, dont au minimum 2 places en espace extérieur.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

* Soit 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de surface de plancher, 2 places de 31    60 m² de surface de plancher, 3 places pour plus de 61 m² de surface de plancher. L'espace extérieur signifie notamment hors garage, hors espace entièrement fermé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV - Conditions techniques particulières

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



3. REGLEMENT DE LA ZONE UP

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UP représente le secteur de l'  cole. Il s'agit d'une zone vouée à son développement et à l'implantation d'équipements publics.

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

ARTICLE UP 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

- Les constructions et installations à condition d'être vouées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UP 3 ACCÈS 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. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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.

Les portails et garages doivent être implantés en recul, à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou des limites des voies privées.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être 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 UP 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.



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



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

L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire avec un dimensionnement d'un ouvrage d'infiltration en fonction de la nature du sol. Dans le cas où l'infiltration est impossible ou interdite, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales doit être réalisé pour tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 100 m².*

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 dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

ARTICLE UP 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

* Les dispositions en terme de rétention – régulation des eaux pluviales sont fixées par le zonage pluvial, avec un récapitulatif pour information, à titre indicatif présent en annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE UP 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 4 mètres, à condition de respecter la distance existante.

Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont possibles à moins de 4 mètres de l'alignement ou de la limite.

ARTICLE UP 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de minimum 4 mètres des limites séparatives

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins de 4 mètres des limites sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de s'étendre jusqu'en limite séparative.

- soit sur limite séparative à condition que de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.

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



ARTICLE UP 8

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

Non réglementé.

ARTICLE UP 9

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

Non réglementé.

ARTICLE UP 10

HAUTEUR MAXIMUM

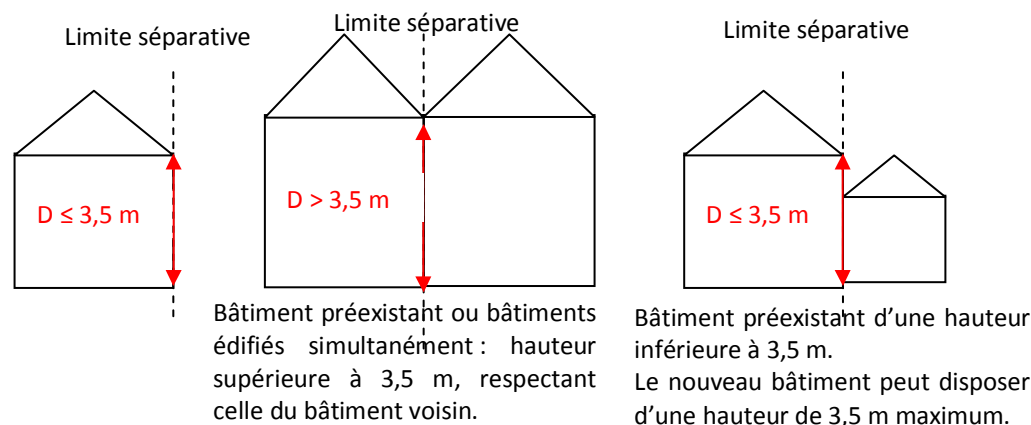
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,5 mètres sur limite. Lorsque que la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sur limite séparative est autorisé.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.



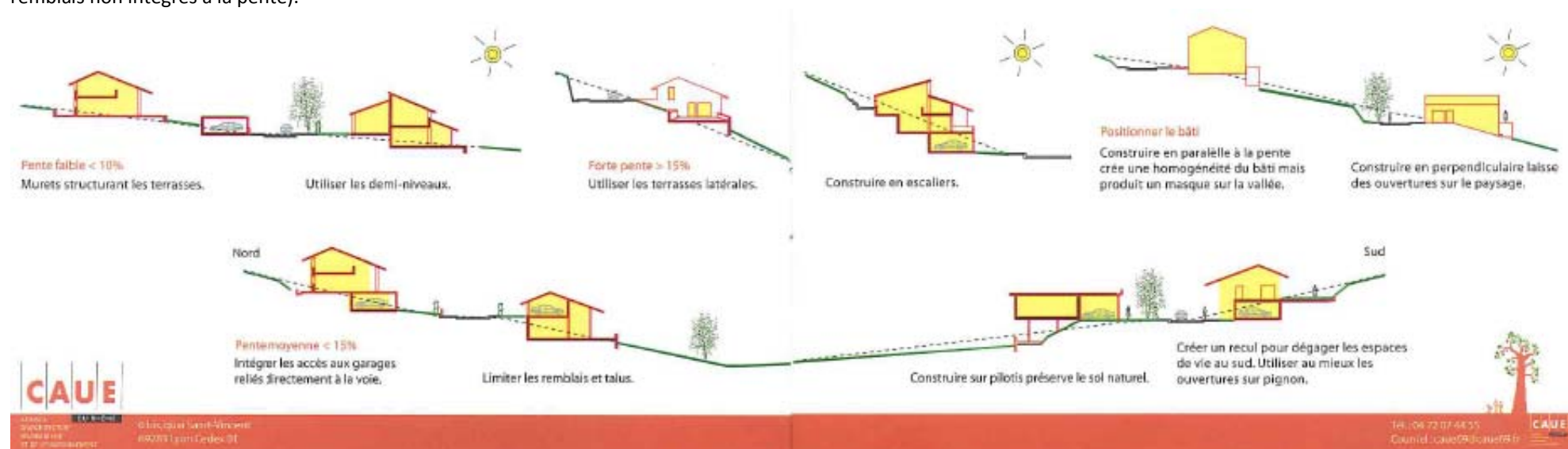
ARTICLE UP 11

ASPECT EXTERIEUR

Implantation :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Ainsi, les affouillements et exhaussements de sol excessifs susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti sont interdits (exemple buttes de type « taupini  res », les déblais-remblais non intégrés à la pente).



Aspect des constructions :

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

Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades doivent être compatibles au nuancier présent (se reporter aux dispositions générales n  9).



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



Toitures :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante, et à condition que le pan soit de même pente et de même orientation que la toiture du bâtiment principal.

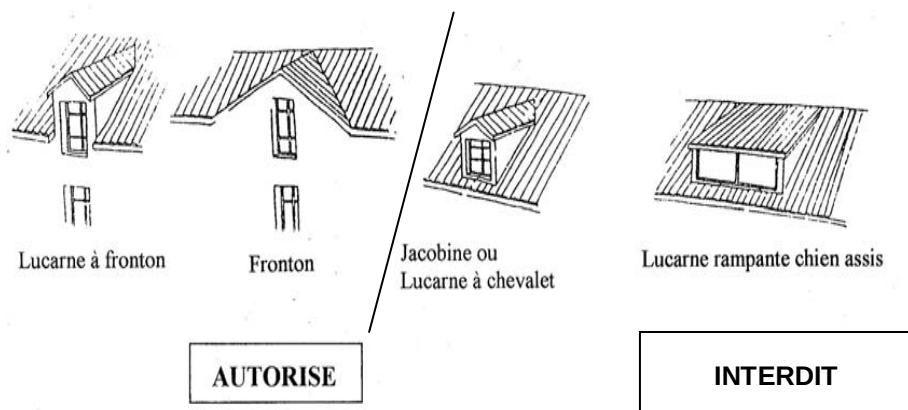
Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 centimètres en façade, 10 et 30 centimètres en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 centimètres. Pour les constructions implantées en limite séparative, aucun débord n'est imposé sur limite.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de couleur rouge uniforme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures-terrasses v  g  tal  s  es.

Ouvertures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).



Clôtures :

Cet article concerne à la fois les clôtures édifiées en bordure de voies et en limite séparative. La clôture ne comprend pas le mur de soutènement.

La hauteur maximum est fixée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies végétales obligatoirement d'essences locales et variées, éventuellement doublées d'un grillage, barrière,...
- soit par une murette d'une hauteur maximum de 60 centimètres, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades et sont donc interdits au sol.

Les toitures terrasses entièrement v  g  tal  s  es sont autorisées.

Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Aménagement et extension des constructions :

- Les aménagements et extensions doivent être réalisés en harmonie avec l'existant, en préservant sa morphologie. Les caractéristiques et matériaux de l'architecture traditionnelle, s'ils sont présents, doivent être conservés.



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



- Toitures : en cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne (pente et couleur), ce qui est également valable pour les toitures en cas d'extension.
- Ouvertures : les encadrements de fenêtres en pierre de taille ainsi que les arcs de décharges, s'ils existent, seront à conserver. Si une construction possède des encadrements de fenêtre, pour toute nouvelle ouverture, des encadrements de fenêtre doivent être réalisés en couleur apparente à celle de la pierre locale.

ARTICLE UP 12 STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UP 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV - Conditions techniques particulières

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



TITRE III :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
A LA ZONE A URBANISER**



4. REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones à urbaniser non opérationnelles, non ouvertes à l'urbanisation. Ce sont des secteurs de développement futur du Bourg de Bibost, notamment pour l'accueil de nouveaux habitants.

Les deux zones 2AU nécessiteront une modification ou révision du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

Ces deux zones 2AU ne comportent pas de construction, si ce n'est un hangar agricole d  affect   et ne pourront donc autoriser des constructions, tant qu'elles ne seront pas ouvertes à l'urbanisation par le biais d'une procédure de modification ou révision du PLU.

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

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

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

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 2AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement des voies publiques ou en limite des voies privées ou en retrait des voies.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite séparative ou en retrait des limites.



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



ARTICLE 2AU 8

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10

HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11

ASPECT EXTERIEUR

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE 2AU 12

STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14

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

Non réglementé.

SECTION IV - Conditions techniques particulières

ARTICLE 2AU 15

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16

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

Non réglementé.



TITRE IV :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**



5. REGLEMENT DES ZONES A, As et Ahs

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Elle comprend un sous-secteur As, zone agricole inconstructible, permettant de protéger des secteurs agricoles à bonne valeur agronomique.

Elle comprend un sous-secteur Ahs, délimité au titre de l'article L.123-1-5, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Il s'agit en fait 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.

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

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A :

Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole * :

- les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations à caractère fonctionnel nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitants justifiant d'au moins une demi-SMI (Surface Minimum d'Installation).
- les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification : activités d'accueil touristique, local de vente directe. Ces activités doivent être dans le prolongement de l'acte de production ou avoir pour support l'exploitation agricole et en demeurer l'accessoire.
- Les bâtiments d'habitation et leurs annexes liés à une exploitation agricole en activité sous certaines conditions. Ces constructions à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMi. Ces constructions doivent s'implanter à

** L'exploitation agricole individuelle est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur des moyens de productions qui s'évaluent au regard du critère de Surface Minimum d'Installation (SMI). Dans le cas d'une association d'exploitations (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation * nombre d'associés. Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants si les contraintes le nécessitent.*

SMI (article L.312-6 du code rural) : la surface minimum d'installation est fixée dans le schéma départemental des structures agricoles, par arrêté préfectoral, pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement. Pour les productions hors sol, une décision du ministre de l'agriculture fixe les coefficients d'équivalence applicables uniformément à l'ensemble du territoire sur la base de la surface minimum d'installation nationale prévue à l'alinéa pr  c  dent.



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 et sera combinée ou contigüe au bâtiment technique. 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 affouillements ou exhaussements de sol liés aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et les affouillements ou exhaussements de sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.

En zone As :

Les installations et ouvrages techniques et les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.

En zone Ahs :

Pour les constructions à usage d'habitation dont le clos et le couvert sont assurés et disposant d'une surface au sol de minimum 60 m² :

- aménagement des constructions
- extension dans la limite de 150 m² de surface de plancher au total* (existant + extension)

* Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 150 m², aucune extension ne sera autorisée.

Les constructions d'annexes à une construction existante dans la zone dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale en une ou plusieurs annexes.

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, dans le volume existant.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et les affouillements ou exhaussements de sol liés aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3

ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de 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. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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.

Les portails et garages doivent être implantés en recul, à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou des limites des voies privées.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



notamment être 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.

Toutefois, l'utilisation de ressources en eau, autres que le réseau public, de type puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre 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, si ce réseau existe.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

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.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire avec un dimensionnement d'un ouvrage d'infiltration en fonction de la nature du sol. Dans le cas où l'infiltration est impossible ou interdite, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales doit être réalisé pour tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 100 m²*.

ARTICLE A 5 **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE A 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante.

Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont possibles à moins de 5 mètres de l'alignement ou de la limite.

ARTICLE A 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de minimum 4 mètres des limites séparatives

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins de 4 mètres des limites sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de s'étendre jusqu'en limite séparative.

* Les dispositions en terme de rétention – régulation des eaux pluviales sont fixées par le zonage pluvial, avec un récapitulatif pour information, à titre indicatif présent en annexe 2 du présent règlement.



- soit sur limite séparative à condition que de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.

L'implantation des installations et ouvrages 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

En zone Ahs, les constructions annexes et piscine doivent s'implanter à une distance maximale de 20 mètres par rapport à un point de la construction principale.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM

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

La hauteur maximale des constructions d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 13 mètres au faîtage.

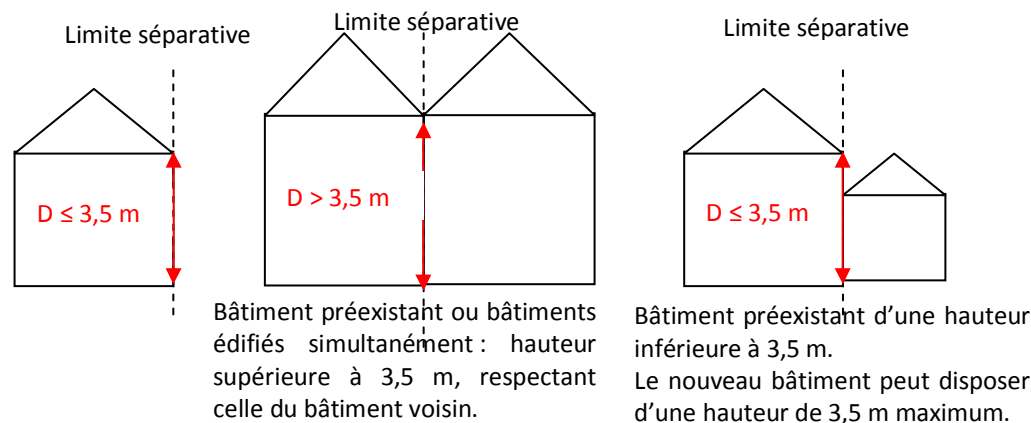
La hauteur maximale des annexes en zone Ahs est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure respectivement    9, 13 et 3,5 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,5 mètres sur limite. Lorsque que la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sur limite séparative est autorisé.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.



ARTICLE A 11

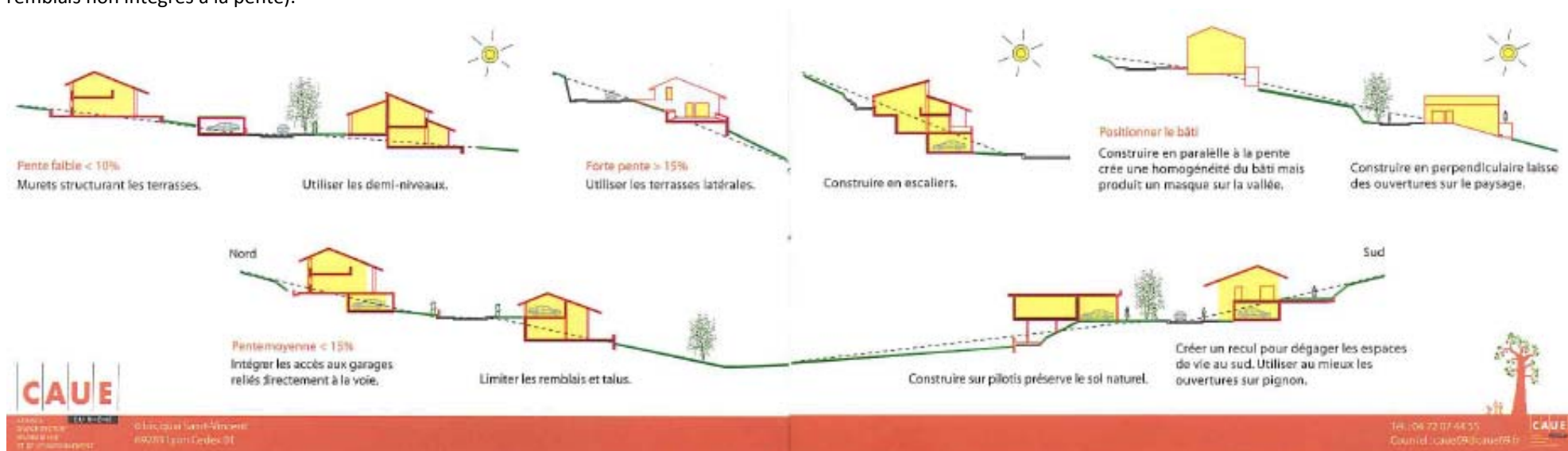
ASPECT EXTERIEUR

- Pour les constructions d'habitation et leurs annexes :

Implantation :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Ainsi, les affouillements et exhaussements de sol excessifs susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti sont interdits (exemple buttes de type « taupinières », les déblais-remblais non intégrés à la pente).



Aspect des constructions :

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

Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades doivent être compatibles au nuancier présent (se reporter aux dispositions générales n°9).



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



Toitures :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante, et à condition que le pan soit de même pente et de même orientation que la toiture du bâtiment principal.

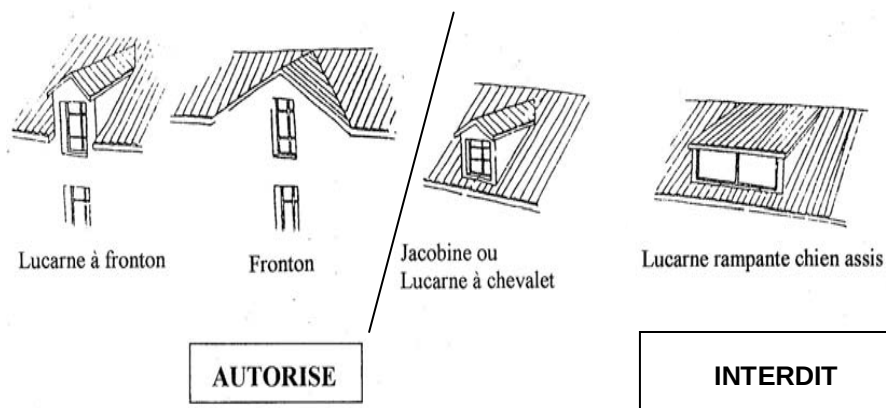
Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 centimètres en façade, 10 et 30 centimètres en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 centimètres. Pour les constructions implantées en limite séparative, aucun débord n'est imposé sur limite.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de couleur rouge uniforme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures-terrasses végétalisées.

Ouvertures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).



Clôtures :

Cet article concerne à la fois les clôtures édifiées en bordure de voies et en limite séparative. La clôture ne comprend pas le mur de soutènement.

La hauteur maximum est fixée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies végétales obligatoirement d'essences locales et variées, éventuellement doublées d'un grillage, barrière,...
- soit par une murette d'une hauteur maximum de 60 centimètres, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades et sont donc interdits au sol.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Aménagement et extension des constructions :

- Les aménagements et extensions doivent être réalisés en harmonie avec l'existant, en préservant sa morphologie. Les caractéristiques et matériaux de l'architecture traditionnelle, s'ils sont présents, doivent être conservés.



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



- Toitures : en cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne (pente et couleur), ce qui est également valable pour les toitures en cas d'extension.
- Ouvertures : les encadrements de fenêtres en pierre de taille ainsi que les arcs de décharges, s'ils existent, seront à conserver. Si une construction possède des encadrements de fenêtre, pour toute nouvelle ouverture, des encadrements de fenêtre doivent être réalisés en couleur apparente à celle de la pierre locale.

- Pour les constructions agricoles :

Aspect et implantation :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

Les constructions doivent s'adapter au mieux à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Toitures :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 10 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante, et à condition que le pan soit de même pente et de même orientation que la toiture du bâtiment principal.

La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 40 mètres par volume.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 centimètres en façade, 10 et 30 centimètres en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 centimètres. Pour les constructions implantées en limite séparative, aucun débord n'est imposé sur limite.

Couleurs :

Les couleurs de toiture et façade doivent être définies de façon à faciliter l'intégration des constructions au site naturel et bâti. Le blanc est interdit.

Les couleurs sombres seront privilégiées (vert kaki, marron par exemple), notamment pour les façades, d'une teinte s'harmonisant avec celle des bâtiments voisins et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction.

La couleur rouge sera privilégiée pour les toitures.

Des couleurs différentes peuvent être autorisées pour assurer une plus grande luminosité et éclairage des bâtiments.

Couleur des annexes : les b  ches de couleur blanche ou d'une teinte trop claire sont interdites, excepté celles liées à une activité de maraîchage, à des cultures sous serre ou à des filets anti-grêle.

Clôtures :

Cet article concerne à la fois les clôtures édifiées en bordure de voies et en limite séparative. La clôture ne comprend pas le mur de soutènement.

La hauteur maximum est fixée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies végétales obligatoirement d'essences locales et variées, éventuellement doublées d'un grillage, barrière,...
- soit par une murette d'une hauteur maximum de 60 centimètres, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades et sont donc interdits au sol.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher*, limité à 3 places de stationnement par logement, dont au minimum 2 places en espace extérieur.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des végétaux d'essences locales et variées seront imposés afin de masquer les constructions et installations à usage agricole depuis les principaux axes de communication ou les points de vue figurant au plan de zonage.

* Soit 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de surface de plancher, 2 places de 31    60 m² de surface de plancher, 3 places pour plus de 61 m² de surface de plancher. L'espace extérieur signifie notamment hors garage, hors espace entièrement fermé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV - Conditions techniques particulières

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



TITRE V :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**



6. REGLEMENT DES ZONES N, Nh, Nhs et NI

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière est à protéger de l'urbanisation.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- un secteur N de protection stricte de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, délimité au titre de l'article L.123-1-5, à savoir :
 - o un secteur Nh, dans lequel des constructions isolées sont présentes et dont le règlement permet leur évolution
 - o un secteur Nhs, dans lequel des constructions isolées sont présentes et dont le règlement permet leur évolution, mais de façon plus restrictive
 - o un secteur NI à vocation d'espace sportif et de loisirs

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

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N :

- Les installations et ouvrages techniques et les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage naturel.

En zone Nh :

- Pour les constructions dont le clos et le couvert sont assurés et disposant d'une surface au sol de minimum 60 m² :
 - o aménagement des constructions
 - o extension dans la limite de 150 m² de surface de plancher au total*. (existant + extension)
 - o changement de destination dans le volume existant
- Les constructions d'annexes à une construction existante dans la zone dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale en une ou plusieurs annexes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage naturel.

En zone Nhs :

- Pour les constructions à usage d'habitation dont le clos et le couvert sont assurés et disposant d'une surface au sol de minimum 60 m² :
 - o aménagement des constructions

* Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 150 m², aucune extension ne sera autorisée.



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



- o extension dans la limite de 150 m² de surface de plancher au total* (existant + extension)
- Les constructions d'annexes à une construction existante dans la zone dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale en une ou plusieurs annexes.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage naturel.

En zone NI :

- Les extensions limitées des constructions existantes
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les annexes à une construction existante dans la zone dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale en une ou plusieurs annexes.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage naturel.

* Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 150 m², aucune extension ne sera autorisée.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 3

ACCÈS 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. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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.

Les portails et garages doivent être implantés en recul, à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou des limites des voies privées.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être 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.



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



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, si ce réseau existe.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire avec un dimensionnement d'un ouvrage d'infiltration en fonction de la nature du sol. Dans le cas où l'infiltration est impossible ou interdite, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales doit être réalisé pour tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 100 m².*

ARTICLE N 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES    LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées.

* Les dispositions en terme de rétention – régulation des eaux pluviales sont fixées par le zonage pluvial, avec un récapitulatif pour information, à titre indicatif présent en annexe 2 du présent règlement.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante.

Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont possibles à moins de 5 mètres de l'alignement ou de la limite.

ARTICLE N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de minimum 4 mètres des limites séparatives

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins de 4 mètres des limites sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de s'étendre jusqu'en limite séparative.

- soit sur limite séparative à condition que de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.

L'implantation des installations et ouvrages 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 zones Nh et Nhs, les constructions annexes et piscine doivent s'implanter à une distance maximale de 20 mètres par rapport à un point de la construction principale.

ARTICLE N 9

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

Non réglementé.



ARTICLE N 10

HAUTEUR MAXIMUM

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

En zones Nh et Nhs, la hauteur maximale des constructions d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage.

En zone Nl, la hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage.

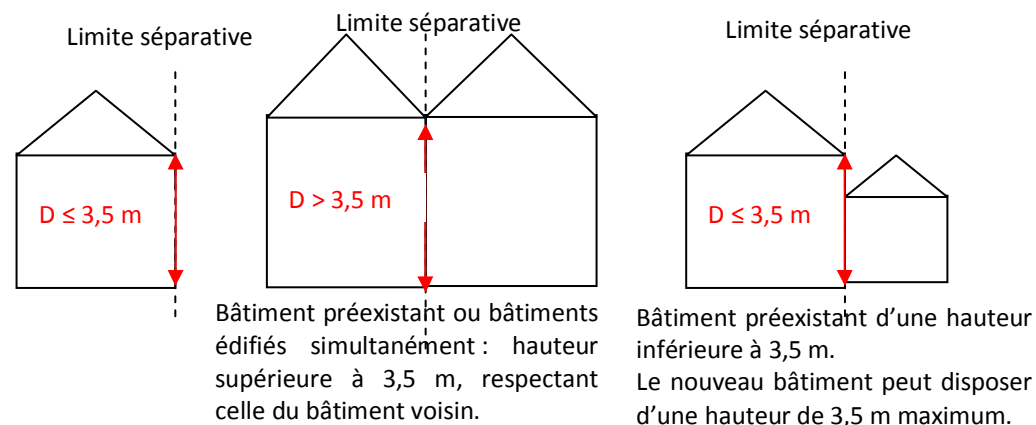
La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure respectivement    9, 13 et 3,5 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,5 mètres sur limite. Lorsque que la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sur limite séparative est autorisé.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.



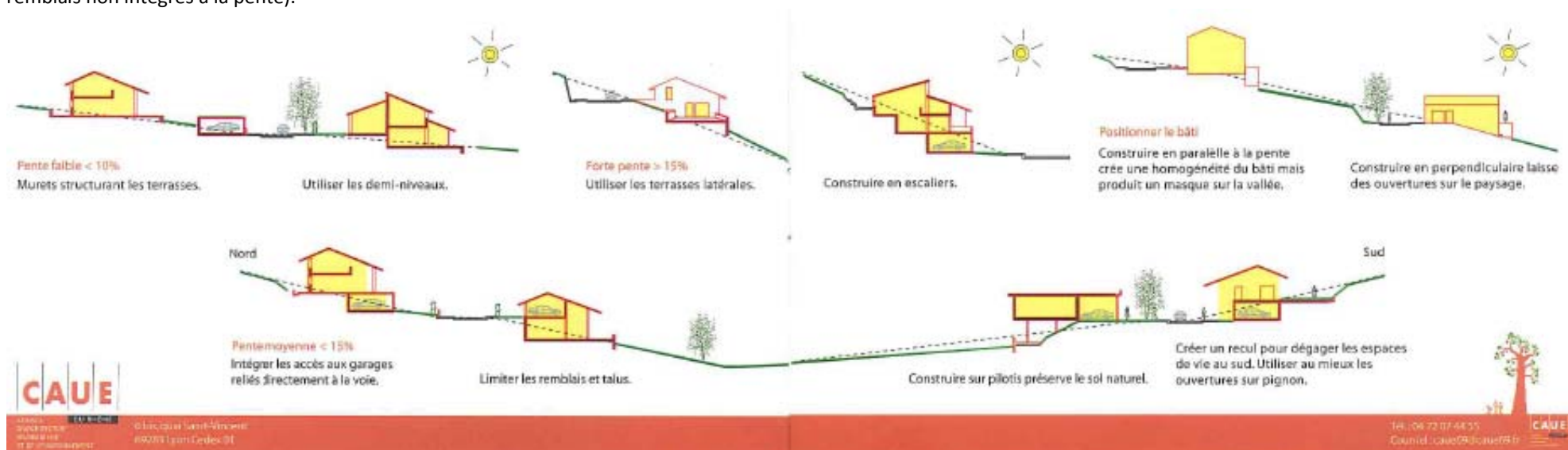
ARTICLE N 11

ASPECT EXTERIEUR

Implantation :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Ainsi, les affouillements et exhaussements de sol excessifs susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti sont interdits (exemple buttes de type « taupini  res », les déblais-remblais non intégrés à la pente).



Aspect des constructions :

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

Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades doivent être compatibles au nuancier présent (se reporter aux dispositions générales n  9).



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



Toitures :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante, et à condition que le pan soit de même pente et de même orientation que la toiture du bâtiment principal.

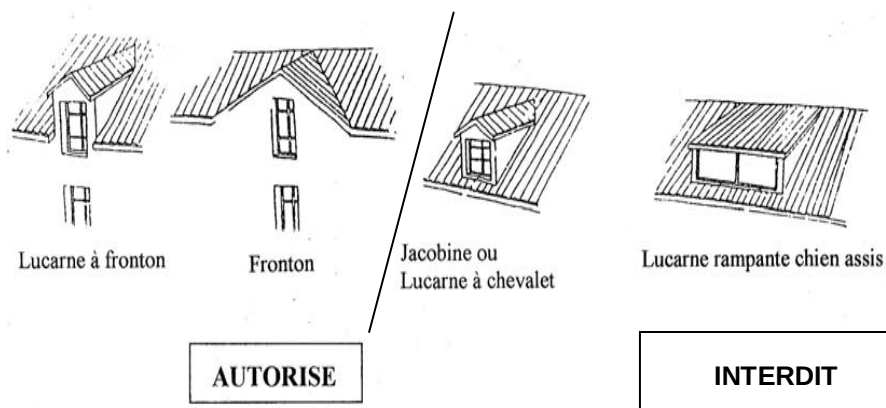
Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 centimètres en façade, 10 et 30 centimètres en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 centimètres. Pour les constructions implantées en limite séparative, aucun débord n'est imposé sur limite.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de couleur rouge uniforme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures-terrasses v  g  tal  s  es.

Ouvertures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).



Clôtures :

Cet article concerne à la fois les clôtures édifiées en bordure de voies et en limite séparative. La clôture ne comprend pas le mur de soutènement.

La hauteur maximum est fixée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies végétales obligatoirement d'essences locales et variées, éventuellement doublées d'un grillage, barrière,...
- soit par une murette d'une hauteur maximum de 60 centimètres, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades et sont donc interdits au sol.

Les toitures terrasses entièrement v  g  tal  s  es sont autorisées.

Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Aménagement et extension des constructions :

- Les aménagements et extensions doivent être réalisés en harmonie avec l'existant, en préservant sa morphologie. Les caractéristiques et matériaux de l'architecture traditionnelle, s'ils sont présents, doivent être conservés.



Commune de BIBOST – Elaboration du PLU



- Toitures : en cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne (pente et couleur), ce qui est également valable pour les toitures en cas d'extension.
- Ouvertures : les encadrements de fenêtres en pierre de taille ainsi que les arcs de décharges, s'ils existent, seront à conserver. Si une construction possède des encadrements de fenêtre, pour toute nouvelle ouverture, des encadrements de fenêtre doivent être réalisés en couleur apparente à celle de la pierre locale.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En zones Nh et Nhs, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher^{*}, limité à 3 places de stationnement par logement, dont au minimum 2 places en espace extérieur.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des végétaux d'essences locales et variées seront imposés afin de masquer les constructions et installations à usage agricole depuis les principaux axes de communication ou les points de vue figurant au plan de zonage.

^{*} Soit 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de surface de plancher, 2 places de 31    60 m² de surface de plancher, 3 places pour plus de 61 m² de surface de plancher. L'espace extérieur signifie notamment hors garage, hors espace entièrement fermé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV - Conditions techniques particulières

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



TITRE VI :

ANNEXES A TITRE

INDICATIF



ANNEXE 1 : REGLEMENTATION DES ACCES LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Il s'agit de prescriptions données par le Conseil Général, et s'appliquant indépendamment du PLU.

1 : Définition

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

2 : Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2.1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

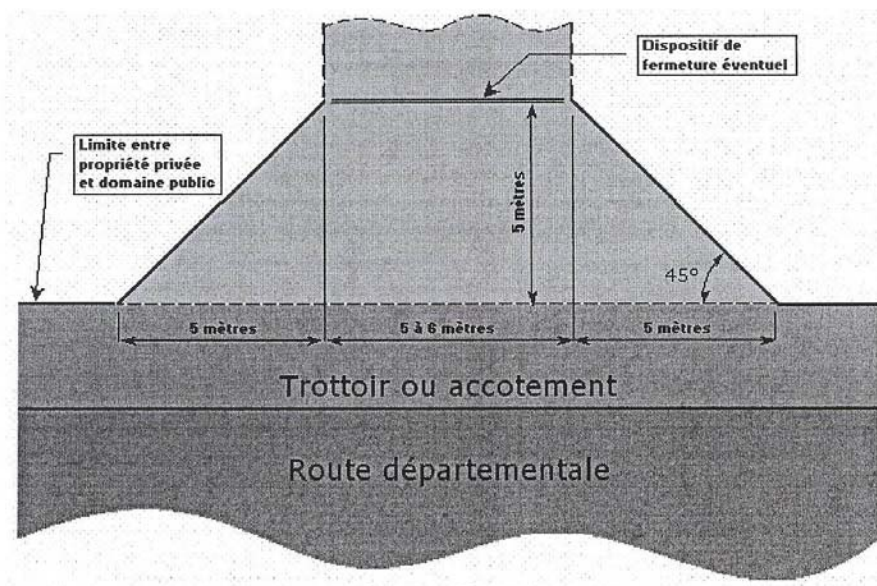
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic,...)
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés,...)
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

2.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

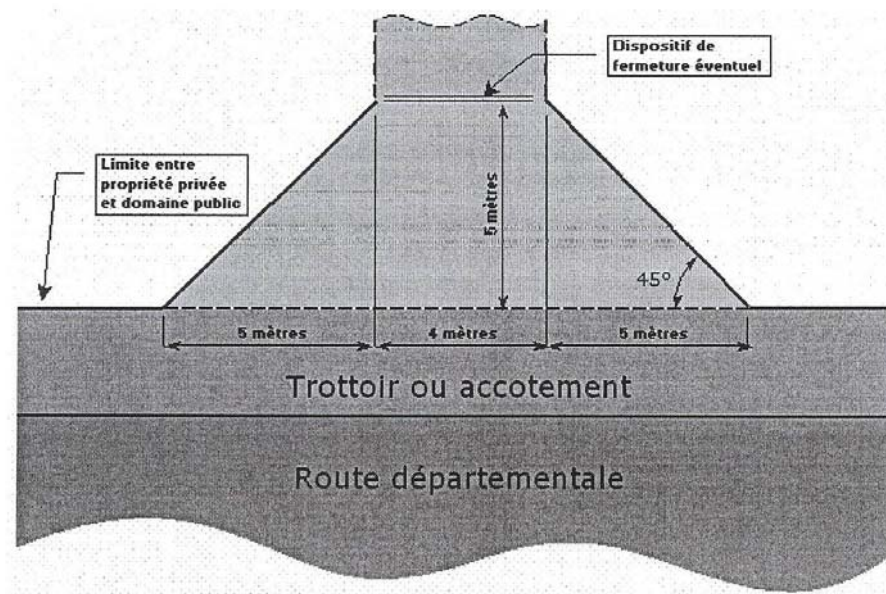
2.3. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45   sur l'alignement actuel ou projet   de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



2.4. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45   sur l'alignement actuel ou projet   de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implants de manière à ne pas masquer la visibilité.



ANNEXE 2 : DISPOSITIONS DU ZONAGE PLUVIAL SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire avec un dimensionnement d'un ouvrage d'infiltration en fonction de la nature du sol.

Dans le cas où l'infiltration est impossible ou interdite, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales doit être réalisé pour tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 100 m² :

- pour toute construction ou extension présentant une surface imperméabilisée ou bâtie entre 100 et 300 m², réalisation d'un dispositif de récupération et de rétention dimensionnée :
 - o pour la récupération (en vue d'une réutilisation des eaux) de minimum 0,2 m³ par tranche de 10 m² de toiture
 - o et pour la rétention de minimum 0,3 m³ par tranche de 10 m² de toiture, avec un débit de fuite de 2 l/s maximum (correspondant à un orifice de 25 mm)
 - o les eaux de voirie, de parking, de drainage et de terrasse ne sont pas soumises à obligation de rétention et ne doivent pas être récupérées dans le système de récupération.
- pour toute construction ou extension de plus de 300 m² imperméabilisée, réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée, permettant de rejeter un débit maximum de 5 l/s pour gérer une pluie de période de retour centennal.



ANNEXE 3 : PROTOCOLE AGRICOLE DEPARTEMENTAL

janvier 2010



Construire en zone agricole

Ce qu'il faut savoir



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 en 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.

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 dûment 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.



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 L.311-1 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 disposer :

- 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 compétent (ADASEA, centre de gestion, ...) attestant d'un revenu disponible moyen sur 3 ans correspondant au revenu minimum départemental de l'année en cours.

Article L.311-1 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 Economique de l'exploitation.

- > Les jeunes agriculteurs ne sollicitant pas ce dispositif d'aides ne pourront 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.



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 économe 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 économe 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 logé 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 siège 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 dûment 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'État peut exercer par la suite son contrôle de légalité sur l'ensemble des décisions prises par le Maire au nom de la commune.



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 à Responsabilité Limitée

GAEC : 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.ddaf69.agriculture.gouv.fr

www.rhone.equipement.gouv.fr

Chambre d'agriculture du Rhône

<http://rhone-alpes.synargri.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 Zando, Cheik Saïdou/Min.Agr.P.
Imprimé sur papier recyclé - Janvier 2010