

COMMUNE DE BARRÊME
DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE PROVENCE 04

Plan Local d'Urbanisme



4

REGLEMENT

Délibération du conseil municipal :	10 juillet 2003
Arrêté le :	14 décembre 2005 du 16 octobre 2006 au 17 novembre 2006
Enquête publique :	
Approuvé le :	13 juillet 2007



Modifications	Mises à jour

SOMMAIRE

Dispositions générales	3
Zone UA	6
Zone UB	12
Zone UC	18
Zone UCr	24
Zone UE	29
Zone UL	33
Zone UZ	37
Zone AU	41
Zone A	47
Zone N	51
Zone Nr	55
Annexes au Règlement	59

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
 - R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
 - R.111-14-2 : respect des préoccupations de l'environnement,
 - R.111-15 : respect de l'action en matière d'aménagement du territoire,
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles L.111-8, L.111-10, L.421-4 et L.421-5 du code de l'urbanisme.
3. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :
 - La Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne qui s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune.
 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les zones de risques naturels

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En toutes zones sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées, que les règlements applicables dans les zones inondables et les zones de risques soient respectés, et que lesdites constructions n'aient pas été détruites par une crue ou par un feu de forêt dans les zones A et N.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES

1. Protection du patrimoine archéologique

L'article R.111-3-2, rappelé ci-dessous, demeure applicable :

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

2. Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Barrême est situé dans une zone de sismicité n°1B.

En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 67-1063 du 15 novembre 1969 et des arrêtés du 1^{er} août 1979 et du 6 mars 1981 fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

3. Zones de risques

A ce jour, aucun plan de prévention des risques n'existe sur la commune. Toutefois le PLU s'appuie sur la connaissance actuelle des risques (études, évènements connus, expertises ponctuelles...), qui n'est pas exhaustive. A ce titre, l'utilisation de l'article R111-2 sera nécessaire pour justifier les prescriptions relatives à la prise en compte des risques naturels dans les zones constructibles. Il sera également utilisé pour prendre en compte un risque inconnu à la date d'élaboration du PLU.

Les zones de risques connus sont reportées sur les documents graphiques : les risques inondations sont signalés par une hachure horizontale et les risques géotechniques par une hachure verticale.

Toute parcelle située en zone de risque devra se reporter aux prescriptions mentionnées dans la cartographie des risques connus annexée au dossier de PLU.

Les parcelles situées dans des zones de risques forts de mouvements de terrains font l'objet d'un zonage spécifique indicé r.

4. Vallons et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimum de 6 mètres par rapport au vallons existants

5. Accès aux voies publiques

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation est interdit.

Les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers peuvent être interdits.

A cela s'ajoute la sécurisation des accès qui implique une règle générale de respect d'une distance de visibilité. Ainsi, au débouché d'un accès, tout conducteur doit avoir une visibilité suffisante, qui est une des conditions d'octroi par le gestionnaire de la voirie départementale d'une autorisation d'accès. Les portails d'accès aux propriétés devront être installés en retrait, de telle sorte que toute manœuvre d'accès ou de sortie se fasse sans stationnement sur le domaine public.

6. Eau pluviales

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines. L'urbanisation des zones situées en bordure de ces routes ne doit pas entraîner de nouveaux rejets dans les fossés. En cas d'impossibilité technique d'assurer la viabilisation, des ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être réalisés sur le terrain de la construction. Dans ce cas, les rejets dans les fossés pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoir des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume des eaux à rejeter.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique du village et du hameau de Gévaudan dont le caractère doit être préservé.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Tous secteurs :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement , quel que soit le régime auquel elles sont soumises, pouvant présenter pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- Les affouillements et exhaussements visés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme et qui compromettent la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, et qui portent atteinte au caractère du site.

Hameau de Gevaudan :

- Les constructions nouvelles autres que celles prévues à l'article UA2, ci-dessous.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Tous secteurs :

Rappels :

- Toute démolition, construction, intervention, transformation, restauration, entretien, sur les immeubles bâtis ou non bâtis devra respecter les prescriptions du présent règlement,

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions particulières ci-après :

- La construction de bâtiments nouveaux dans les conditions fixées aux articles UA3, UA4, UA6, UA7, UA8 et UA10 ci-après,
- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégrade pas le paysage,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

Hameau de Gevaudan :

- La construction de bâtiments nouveaux :
 - à condition que ceux ci soient compatibles dans le temps et dans l'espace avec la programmation, par la Commune, des équipements collectifs d'assainissement nécessaires à la desserte du secteur considéré.
 - dans les conditions fixées aux articles UA3, UA4, UA6, UA7, UA8 et UA10 ci-après.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Electricité :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement naturel
 - Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
- Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol
 - Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.
 - En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux de drainage
 - Le raccordement des eaux de drainage du terrain au réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Divers :

- Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité, elles doivent être dissimulées.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront respecter les limites d'implantations des constructions existantes ou ayant existé.
- Pour les parcelles non bâties, toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans une bande de 12m de profondeur à partir de l'alignement, les bâtiments devront être édifiés:
 - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
 - Soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4m.
- Au-delà des 12m de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment projeté et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4m.
- Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment devra être situé à une distance minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4m.
- Toutefois, lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 12m, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.
- Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à la restauration et à la surélévation des constructions existantes.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.

- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Hauteur absolue :

- La hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé avec une tolérance de + ou – 50 cm.
- Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieure à 50cm (en plus ou en moins) par rapport à la hauteur du bâtiment initial.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Couvertures :

- Les pentes et les orientations ne sont pas modifiées.
- Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Les différences de teinte admises seront celles provenant d'une cuisson plus au moins régulière d'une même argile.
- Sont aussi acceptées les tuiles vieilles et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles rondes, de type canal, anciennes ou vieilles artificiellement sera admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.
- Les couvertures ne comporteront ni lucarnes, ni chien assis.
- L'emploi de la tôle ondulée ou de plastique n'est pas admis.
- Exceptionnellement, les tabatières d'accès aux toitures seront admises sans toutefois dépasser la dimension de 40x60cm environ.
- La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise.
- Il pourra être exigé, lors d'une réfection, le rétablissement de la couverture en tuiles dans le cas de transformations antérieures n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation administrative.
- Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Les remontées d'étanchéité seront dans les tons foncés.
- Les saillants de toiture sont de trois sortes :
 - sur chevrons prolongés au-delà de la façade,
 - en forme de génoise de un à plusieurs rangs,
 - en corniche.
- La préférence ira à la génoise à deux rangs de tuiles canal sans lit de mortier apparent. Cette génoise régnera en égout du toit, jamais en pignon. Les génoises préfabriquées sont proscrites.

- Les gouttières seront exclusivement en métal (zinc ou cuivre). Elles pourront être avantageusement remplacées par un chéneau en retrait laissant apparaître les tuiles de rive.
- Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte. Pour les constructions neuves, elles seront intégrées dans le bâtiment et non apparentes.
- Les paraboles sont interdites sur les balcons. Elles pourront être autorisées si elles demeurent invisibles, y compris des points de vue plongeants sur le centre ancien.

Façades :

- **Enduits extérieurs :** Les murs seront enduits au mortier de chaux et de sable taloché fin. Ces enduits sont destinés à être peints au lait de chaux.
- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.
- A l'occasion du ravalement des façades, on ne cherchera pas à rétablir l'aplomb des façades par des surépaisseurs d'enduit.
- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront conservés et restaurés.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade.
- De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.
- **Ouvertures :** elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.
- Il pourra être toléré un aménagement à cette règle dans des cas particuliers :
 - fenêtres géminées ou portes-fenêtres à l'étage noble,
 - fenêtres carrées sous saillants de toiture mais de largeur plus petite que celle des ouvertures de l'étage inférieur.
- Les baies doivent être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou roulants (sauf commerces en rez-de-chaussée) ; elles seront à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.
- Toutes les menuiseries apparentes seront en bois.
- Les menuiseries anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.
- **Saillies :** toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique, qui pourra être exceptionnellement admise, sur une profondeur maximale de 90 centimètres, quand notamment la voie est suffisamment large pour ne pas porter une atteinte excessive (ensoleillement, promiscuité, vue...) aux constructions en vis à vis.
- Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé.
- Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appuis de fenêtre, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ciment ou matière plastique.
- Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soit les matériaux, sont interdits.
- **Perrons extérieurs :** ils seront pleins, en maçonnerie de pierres apparentes. Le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés.
- Les garde-corps seront constitués par un exhaussement de la maçonnerie formant parapet à l'exclusion de tout dispositif à claire-voie en tubes, béton, fer forgé.
- Les marches de perron seront en pierres d'aspect traditionnel.
- **Murs de soutènement et de clôture :** suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Comme pour les perrons, les garde-corps seront en maçonnerie pleine.

Locaux commerciaux :

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.
- Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au dessus du rez de chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.
- Les devantures seront établies à 15 centimètres au moins, en retrait par rapport à l'aplomb de la façade.

Peintures :

- Les murs extérieurs, enduits comme il est dit ci-dessus, seront revêtus d'un badigeon à la chaux colorée avec des matières naturelles.
- Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne pourraient être enduites de mortier de chaux (exemple d'une construction en béton), une peinture minérale ou, à défaut, acrylique pourra être utilisée. Dans tous les cas les peintures plastiques seront prohibées.
- Les menuiseries extérieures seront peintes. On emploiera des peintures mates ou satinées. Seules les portes d'entrée des maisons pourront être recouvertes d'un vernis mat ou cirées.

Réseaux divers :

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, 5cm en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Non réglementé

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite replantés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UA 2, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UB délimite les quartiers urbanisés en discontinu, situés en continuité du centre ancien du village et du hameau de Gévaudan.
Elle comprend deux secteurs : UBa et UBb*

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Tous secteurs :

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, autres que celles indiquées à l'article UB2 ci-dessous,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, pouvant présenter pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- Les affouillements et exhaussements visés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme et qui compromettent la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, et qui portent atteinte au caractère du site,
- Les modes d'occupation du sol visés à l'article R.442-2-a et b du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeu et de sport ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégrade pas le paysage,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

Hameau de Gevaudan :

- La construction de bâtiments nouveaux :
 - à condition que ceux ci soient compatibles dans le temps et dans l'espace avec la programmation, par la Commune, des équipements collectifs d'assainissement nécessaires à la desserte du secteur considéré.
 - dans les conditions fixées aux articles UB3, UB4, UB6, UB7, UB8 et UB10 ci-après.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
 - 4m de chaussée desservant entre 1 et 3 logements,
 - 5m de chaussée desservant entre 4 et 10 logements,
 - 5m de chaussée + 2 m de trottoirs desservant plus de 10 logements,
 - 3.50 m pour les voies en sens unique.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un système en T ou par une aire de retournement conforme à la réglementation et aux besoins des véhicules de secours.
- Pour tout projet, la circulation et la sécurité des piétons et des handicapés doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.,
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposé compte tenu de l'intensité de la circulation,
- Tout groupe de garages ne peut avoir plus d'une entrée et d'une sortie par voie le desservant,

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Electricité :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit préalablement être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement naturel
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

- Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être évacuées :
 - soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
 - soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux de drainage
Le raccordement des eaux de drainage du terrain au réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Divers :

- Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être enterrées ou en cas d'impossibilité, doivent être dissimulées.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Secteur UBa : Parcelles jouxtant la RN202 et l'allée des écoles :

- Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Secteur UBb : Parcelles jouxtant la rivière du Clumanc

- Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 15 mètres à compter de la limite de parcelle jouxtant le chemin communal.

Tous secteurs : Autres parcelles :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général pourront être implantées sur les limites de l'alignement existant ou projeté.
- Les constructions annexes : abris de jardin et garages peuvent s'implanter sur les limites.
- Les parties de constructions situées en dessous du terrain naturel peuvent être implanté jusqu'aux voies et emprises publiques.

Tous secteurs :

- Les reculs indiqués ne s'appliquent pas à l'extension et à la surélévation des constructions existantes, dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que la recul préexistant n'est pas diminué.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur UBa : Parcelles jouxtant la RN202 et l'allée des écoles :

- Dans une bande de 12m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions devront être édifiées :
 - soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
 - soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4m.
- Au-delà des 12m de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment projeté et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4m.
- Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment devra être situé à une distance minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4m.
- Toutefois, lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 12m, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.

Tous secteurs : autres parcelles :

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2m.

Tous secteurs :

- Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à la restauration et à la surélévation des constructions existantes.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder R+2 et 9 mètres.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Réseaux divers :

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, 5cm en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :
 - Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat,
 - Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation en collectif ou en opération groupée :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
 - Les autres types de logements : 2 aires par logement.
- N.B. il n'est pas fixé de nombre de places de stationnement pour les villas individuelles sauf dans le cas de réalisation groupées ou en lotissement.
- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m2 de surface de vente,
 - Les bureaux : une place pour 25 m2 hors œuvre nette de bureaux, et un local de 1 m2 pour 50 m2 SHON de stationnement des 2 roues,

- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m² de salle de restaurant,
 - Les établissements d'enseignement : non réglementé,
 - Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers : 1 place de stationnement pour 3 chambres et une place par employé,
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour deux aires de stationnement ;
- Les arbres qui sont plantés doivent avoir une tige présentant à un mètre du sol, une circonférence au moins égale à 14-16 cm,
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite replantés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UB 2, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Tous secteurs :

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général : non réglementé.
- Pour les autres constructions, le COS est fixé à :
 - Secteur UBa : 0.50.
 - Secteur UBb : 0,35

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC délimite les quartiers d'habitat diffus du centre urbain du village et des quartiers périphériques. L'ensemble de ces secteurs présente une sensibilité paysagère.

Elle comprend :

- un secteur UCa secteur d'accueil d'habitat pavillonnaire,
- un secteur UCb, secteur d'accueil d'habitat pavillonnaire, soumis à des contraintes topographiques, liées au caractère inondable du secteur,
- un secteur UCd, secteur d'accueil d'habitat pavillonnaire à faible densité, présentant une sensibilité paysagère plus importante.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Secteurs UCa, UCb, UCd :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement , quel que soit le régime auquel elles sont soumises, pouvant présenter pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- Les affouillements et exhaussements visés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme et qui compromettent la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, et qui portent atteinte au caractère du site,
- Les modes d'occupation du sol visés à l'article R.442-2-a et b du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeu et de sport ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Tous secteurs :

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégrade pas le paysage,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, ainsi que les ouvrages liés au fonctionnement de la voie ferrée.

Secteur UCb :

- Les constructions destinées à l'habitation à condition que les parties habitables soient situées au niveau R+1. Au niveau Rez-de-Chaussée, seuls sont admis les locaux annexes, garages, ateliers, etc., non habitables.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
 - 4m de chaussée desservant entre 1 et 3 logements,
 - 5m de chaussée desservant entre 4 et 10 logements,
 - 5m de chaussée + 2 m de trottoirs desservant plus de 10 logements,
 - 3.50 m pour les voies en sens unique.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement en T ou circulaire compatible avec l'accessibilité des véhicules de secours,
- Pour tout projet, la circulation et la sécurité des piétons et des handicapés doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc,
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposé compte tenu de l'intensité de la circulation,
- Tout groupe de garages ne peut avoir plus d'une entrée et d'une sortie par voie le desservant,
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.
- Les pentes des voies d'accès véhicules sont limitées à 20% avec deux zones de 4 m de long à chaque extrémité présentant une pente à 5%.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Electricité :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement naturel
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

- Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être évacuées :
 - soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
 - soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

- Les eaux de drainage
Le raccordement des eaux de drainage du terrain au réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Divers :

- Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité, doivent être dissimulées.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Secteur UCa : non réglementé

Secteurs UCb et UCd :

- En raison des caractéristiques paysagères ou hydrographiques des secteurs, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1500 m².

Toutefois :

- Pour les constructions existantes dont la superficie du terrain d'assiette est inférieure aux superficies minimum définie ci-dessus, aucune superficie minimum du terrain n'est exigée lors de l'aménagement, de l'extension de ces constructions ou lors de la création de bâtiments annexes (garages, buanderies...), à condition que la SHON totale, obtenue après aménagement et extension, respecte le COS applicable à la zone.
- Aucune superficie minima n'est imposée aux lots d'un lotissement.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tous secteurs :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.
- Concernant les routes départementales, tout type de construction devra être implanté à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie et 8 mètres du bord de la chaussée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, en considérant l'aspect de

- l'ensemble de la voie. Dans ce cas, et hors routes départementales, l'implantation pourra se faire à compter de la limite de voie.
- Pour l'implantation des garages dans le cas de terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%. Dans ce cas, et hors routes départementales, l'implantation pourra se faire à compter de la limite de voie.
 - Les reculs indiqués ne s'appliquent pas à l'extension et à la surélévation des constructions existantes, dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que la recul préexistant n'est pas diminué.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas des restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU.
 - Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.
 - Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin : l'implantation sur limite séparative est admise.
 - Dans le cas des constructions de piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, la distance par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 2m.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Toute construction, à l'exception des piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, doit être implantée de façon contiguë ou à 3 m minimum d'une autre construction.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes (les piscines ne dépassant pas 0.60 m par rapport au terrain naturel n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol) sur chaque unité foncière est fixée à :
 - Secteurs UCa et UCb: 30%.
 - Secteur UCd : 20%

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

Tous secteurs :

- Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (NGF).
- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Hauteur absolue :

Tous secteurs :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder R+1 et 7 mètres.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

Secteur UCb :

- Les parties habitables des constructions devront être réalisées au niveau R+1, sur un niveau de garage, pièces annexes...non habitables, disposées au rez-de-chaussée.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :
 - Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat,
 - Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation réalisées en collectif ou en opérations groupées :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
 - Les autres types de logements : 2 aires par logement.

- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
- Les bureaux : une place pour 25 m² hors œuvre nette de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² SHON de stationnement des 2 roues,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m² de salle de restaurant,
- Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers : 1 place de stationnement pour 3 chambres et une place par employé,

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour deux aires de stationnement ;
- Les arbres qui sont plantés doivent avoir une tige présentant à un mètre du sol, une circonférence au moins égale à 14-16 cm,
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite replantés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UC 2, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général : non réglementé.
- Pour les autres constructions, le COS est fixé à :
 - Secteurs UCa et UCb : 0.30,
 - Secteur UCd : 0.20.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCr

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UCr délimite un secteur urbanisé, dans la continuité du centre urbain du village et soumis à des risques naturels géologiques forts. Classés ainsi de façon provisoire, en attente de la réalisation des travaux de protection.

ARTICLE UCr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature qu'ils soient visant à un accroissement des risques sur les parcelles ou une augmentation de la vulnérabilité des installations, construction set ouvrages existants, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UCr2.

ARTICLE UCr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

- Les constructions et installations devront respecter les législations, règlements et dispositions en vigueur.
- Toutefois, sont autorisés avec prescriptions :
 - les travaux d'entretien et de gestion des bâtiments existants, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
 - les annexes des bâtiments d'habitation sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets,
 - les travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques,
 - les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré, à condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité des biens soit réduite.

ARTICLE UCr 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des construction qui y sont à édifier.
- Pour tout projet, la circulation et la sécurité des piétons et des handicapés doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc,
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposé compte tenu de l'intensité de la circulation,
- Tout groupe de garages ne peut avoir plus d'une entrée et d'une sortie par voie le desservant,
- Les pentes des voies d'accès véhicules sont limitées à 20% avec deux zones de 4 m de long à chaque extrémité présentant une pente à 5%.

ARTICLE UCr 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Electricité :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement naturel
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
- Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être évacuées :
 - soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
 - soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

- Les eaux de drainage
Le raccordement des eaux de drainage du terrain au réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Divers :

- Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité, doivent être dissimulées.

ARTICLE UCr 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

ARTICLE UCr 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.
- Concernant les routes départementales, tout type de construction devra être implanté à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas des restaurations ou de surélévations des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU.
 - Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, en considérant l'aspect de l'ensemble de la voie.
 - Pour l'implantation des garages dans le cas de terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%.

ARTICLE UCr 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas des restaurations ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU.
 - Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.
 - Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin : l'implantation sur limite séparative est admise.
 - Dans le cas des constructions de piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, la distance par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 2m.

ARTICLE UCr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Toute construction, à l'exception des piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, doit être implantée de façon contiguë ou à 3 m minimum d'une autre construction.

ARTICLE UCr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes (les piscines ne dépassant pas 0.60 m par rapport au terrain naturel n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol) sur chaque unité foncière est fixée à : 30%.

ARTICLE UCr 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (NGF).
- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder R+1 et 7 mètres.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UCr 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

ARTICLE UCr 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :
 - Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat,
 - Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation réalisée en collectif ou en opérations groupées :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
 - Les autres types de logements : 2 aires par logement.
- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
- Les bureaux : une place pour 25 m² hors œuvre nette de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² SHON de stationnement des 2 roues,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m² de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UCr 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UCr14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général : non réglementé.
- Pour les autres constructions : 0.30

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE couvre les terrains réservés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements collectifs.

Elle comprend :

- le secteur UEa destiné principalement à l'accueil des activités de loisirs, sportives, éducatives et au cimetière.
- Le secteur UEb destiné à l'accueil de la station d'épuration et au traitement des déchets.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Dans l'ensemble des secteur :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant, que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans le secteur UEa :

- Les équipements sportifs, de loisirs, les bâtiments d'accueil du public et d'accompagnement des activités sportives,
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces et de bureaux liées aux installations sportives et de loisirs et nécessaires à leur fonctionnement,
- Les cimetières, les crématorium, les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires au fonctionnement et à la surveillance du cimetière ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires ; ceux ci feront l'objet d'un traitement paysager adapté au site.

Dans le secteur UEb :

- Les installations et constructions relatives au fonctionnement de la station d'épuration,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement , quel que soit le régime auquel elles sont soumises, pouvant présenter pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des construction qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc,
- En bordure des voies classées à grande circulation et des itinéraires importants, la création d'accès directs sur ces voies est soumise à l'autorisation du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Electricité :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement naturel
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
- Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être évacuées :
 - soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
 - soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux de drainage
Le raccordement des eaux de drainage du terrain au réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Divers :

- Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être enterrées, ou en cas d'impossibilité, doivent être dissimulées.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.
- Concernant les routes départementales, tout type de construction devra être implanté à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie et 8 mètres du bord de la chaussée.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas des restaurations ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'implantation de la construction existante devra être respectée.
 - Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, en considérant l'aspect de l'ensemble de la voie. Dans ce cas, et hors routes départementales, l'implantation pourra se faire à compter de la limite de voie.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas des restaurations ou de surélévation sans création d'emprise au sol supplémentaire des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'implantation de la construction existante devra être respectée.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder R+1 et 7 mètres.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée :
 - pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.
 - Pour les bâtiments de la station d'épuration.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour deux aires de stationnement ;
- Les arbres qui sont plantés doivent avoir une tige présentant à un mètre du sol, une circonférence au moins égale à 14-16 cm,
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite replantés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UE 2, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est destinée à l'accueil touristique et d'équipements de loisirs sous forme de campings, caravanings, villages de vacances, parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et aux services,
- Les hôtels,
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services à l'exception de celles visées à l'article UL2,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les lotissements de toute nature,
- L'ouverture de carrière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, pouvant présenter pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- Les affouillements et exhaussements visés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme et qui compromettent la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, et qui portent atteinte au caractère du site,
- Les modes d'occupation du sol visés à l'article R.442-2-a et b du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeu et de sport ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

- Les terrains de camping et de caravaning prévus aux articles R.443-7 et R.443-8-1 du Code de l'Urbanisme,
- L'implantation des habitations légères de loisirs prévues aux articles R.444-3a et R.444-3b du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces et de bureaux liées aux installations touristiques et nécessaires à leur fonctionnement,
- Les aires de jeux et de sport sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement en T ou circulaire d'un diamètre adapté à l'accès des véhicules de secours.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc,
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposé compte tenu de l'intensité de la circulation,
- Tout groupe de garages ne peut avoir plus d'une entrée et d'une sortie par voie le desservant,
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Electricité :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Assainissement des eaux pluviales

- **Les eaux de ruissellement naturel**
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
- **Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol**
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être évacuées :
 - soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
 - soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- **Les eaux de drainage**
Le raccordement des eaux de drainage du terrain au réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Divers :

- Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité, doivent être dissimulées.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.
- Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux Habitations Légères de Loisirs (HLL) dans les campings.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des bâtiments directement liés à l'activités admise dans la zone, hormis les Habitation Légères de Loisirs, ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder R+1 et 7 mètres.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions affectées au logement du personnel permanent : 1 place par logement,
- Les restaurants : une aire pour 15 m² de salle de restaurant,
- Les terrains de camping et de caravanes : 1 place par emplacement,
- Les bâtiments affectés au logement des vacanciers : 1 place par unité de logement,

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour deux aires de stationnement ;
- Les arbres qui sont plantés doivent avoir une tige présentant à un mètre du sol, une circonférence au moins égale à 14-16 cm,
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite replantés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UL 2, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général : non réglementé.
- Pour les constructions directement liées et nécessaires à la gestion et à l'exploitation des terrains de camping et de caravaning, la densité est fixée à une limite totale de 300 m² de SHON.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles liées et nécessaires au fonctionnement, et à la surveillance des activités de la zone,
- Les lotissements à usage d'habitation, les ensembles et groupes d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements visés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme et qui compromettent la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, et qui portent atteinte au caractère du site,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b,
- Les carrières.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, pouvant présenter pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.
- Les stations services.
- Les habitations à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance, la gestion ou le fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone. Dans ce cas les locaux d'habitation devront être intégrés au bâtiment d'activités.

ARTICLE UZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc,
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposé compte tenu de l'intensité de la circulation,
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.

ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Electricité :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.
- Les eaux résiduelles industrielles doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré-épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement naturel
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
- Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être évacuées :
 - soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
 - soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux de drainage
Le raccordement des eaux de drainage du terrain au réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Divers :

- Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité, doivent être dissimulées.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter, soit sur les limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur telle que définie à l'article UZ10, et jamais inférieure à 4 m.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 70%.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

2. Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder R+2 et 9 mètres.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les installations industrielles : 1 place pour 100 m² hors œuvre nette (SHON),
 - Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
 - Les bureaux : une place pour 25 m² hors œuvre nette de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² SHON de stationnement des 2 roues,
 - Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m² de salle de restaurant,
 - Les constructions à usage d'habitation : 2 places par unité de logement,
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour deux aires de stationnement ;
- Les arbres qui sont plantés doivent avoir une tige présentant à un mètre du sol, une circonférence au moins égale à 14-16 cm,
- Il doit être planté 1 arbre et 10 arbustes obligatoirement d'essences locales pour 50 m² d'espace vert,
- L'ensemble des surfaces plantées doit être engazonné.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 les orientations d'aménagement.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, pouvant présenter pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- Les affouillements et exhaussements visés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme et qui compromettent la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, et qui portent atteinte au caractère du site,
- Les modes d'occupation du sol visés à l'article R.442-2-a et b du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeu et de sport ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient, d'une part, cohérents avec les orientations d'aménagement et, d'autre part, compatibles dans le temps et dans l'espace avec la programmation, par la Commune, des équipements publics nécessaires à la desserte du secteur considéré, et sous réserve que les documents fournis mettent en évidence l'intégration de l'opération projetée dans le tissu existant et démontrent qu'ils constituent une étape vers un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
 - 4m de chaussée desservant entre 1 et 3 logements,
 - 5m de chaussée desservant entre 4 et 10 logements,
 - 5m de chaussée + 2 m de trottoirs desservant plus de 10 logements,
 - 3.50 m pour les voies en sens unique.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement en T ou circulaire, adaptée à l'accessibilité des véhicules de secours,
- Pour tout projet, la circulation et la sécurité des piétons et des handicapés doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc,
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposé compte tenu de l'intensité de la circulation,
- Tout groupe de garages ne peut avoir plus d'une entrée et d'une sortie par voie le desservant,
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.
- Les pentes des voies d'accès véhicules sont limitées à 20% avec deux zones de 4 m de long à chaque extrémité présentant une pente à 5%.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Electricité :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement naturel
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
- Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être évacuées :
 - soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,

- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux de drainage
Le raccordement des eaux de drainage du terrain au réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Divers :

- Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité, doivent être dissimulées.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général,
 - Dans le cas d'opération d'ensemble,
 - Pour l'implantation des garages dans le cas de terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général,
 - Dans le cas d'opération d'ensemble,
 - Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin : l'implantation sur limite séparative est admise.
 - Dans le cas des constructions de piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, la distance par rapport aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 2m.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Toute construction, à l'exception des piscines, lorsque celles-ci ne dépassent pas 0.60 m par rapport au terrain naturel, doit être implantée de façon contiguë ou à 3 m minimum d'une autre construction.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes (les piscines ne dépassant pas 0.60 m par rapport au terrain naturel n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol) sur chaque unité foncière est fixée à 30%.

ARTICLE AU 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder R+1 et 7 mètres.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée :
 - pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.
 - Dans le cas d'une opération d'ensemble, dans ce cas la hauteur maximale est fixée à R+2 et 9 mètres.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :
 - Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat,
 - Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
 - Les autres types de logements : 2 aires par logement.
 - Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
 - Les bureaux : une place pour 25 m² hors œuvre nette de bureaux, et un local de 1 m² pour 50 m² SHON de stationnement des 2 roues,
 - Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m² de salle de restaurant,
 - Les établissements d'enseignement : non réglementé,
 - Les bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers : 1 place de stationnement pour 3 chambres et une place par employé,
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
- Les arbres qui sont plantés doivent avoir une tige présentant à un mètre du sol, une circonférence au moins égale à 14-16 cm,
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite replantés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article AU 2, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général : non réglementé.
- Pour les autres constructions, le COS est fixé à 0.20,
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, le COS est fixé à 0,50

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Sont classés dans cette zone les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites et notamment :

- L'extraction des terres, les carrières, à l'exception des curages des cours d'eau, nécessaires à la salubrité publique et à la protection des biens et des personnes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules, les décharges.
- Les installations classées non directement liées et indispensables à l'activité agricole.
- Les établissements industriels non directement liés à l'activité agricole.
- La restauration de ruines autres que celles indiquées à l'article A2 ci-dessous.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

- Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :
 - A condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe) :
 - les constructions pour le logement des récoltes, du matériel et des animaux,
 - les constructions pour la production sous serre et/ou sous abri,
 - les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garage, piscine),
 - les aménagements, dans les bâtiments de caractère existants, permettant les activités d'accueil à la ferme,
 - La restauration de ruines.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liées et nécessaires à :
 - l'exploitation agricole, qu'ils soient nécessaires aux travaux de fondation ainsi qu'à l'assainissement des constructions admises dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
 - l'aménagement de routes existantes et à la création de voies nouvelles.
 - l'irrigation et à la défense contre les incendies de forêt ;
 - Les constructions ou installations ou ouvrages techniques d'intérêt public ponctuel et ne créant pas de surface hors œuvre nette, à condition qu'ils soient directement liées et nécessaires aux services publics, en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone et du site :
 - Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à la voirie, ainsi que la réalisation de voies nouvelles et l'entretien des voies existantes.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc,
- Les voies de desserte doivent avoir une emprise minimum de 4 m.
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposé compte tenu de l'intensité de la circulation,
- La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors des voies publiques.
- Les accès directs sur la RN85 et la RN202 sont interdits.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Electricité :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement naturel
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

- Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être évacuées :
 - soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
 - soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
 - soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux de drainage
Le raccordement des eaux de drainage du terrain au réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Divers :

- Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être également, en cas d'impossibilité technique, elle devront être dissimulées.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des secteurs urbanisés de la commune :

- Le long de l'ex RN85 et de la RD202 : un recul de 35 m de l'axe de la voie, pour les habitations et de 25 mètres pour les autres constructions, devra être respecté ;
- Le long de la RD19 et des RD 119 et 469, un recul de 15 m de l'axe de la voie, pour toutes les constructions, devra être respecté ;
- Toutefois, ces reculs ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, ainsi qu'à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Dans les autres secteurs :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.
- Concernant les routes nationales et départementales, tout type de construction devra être implanté à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.

Dans les autres secteurs :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.
- Concernant les routes nationales et départementales, tout type de construction devra être implanté à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.
- Toutefois, cette règle ne s'applique pas :
 - dans le cas des restaurations ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU.
 - dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, en considérant l'aspect de l'ensemble de la voie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives et 2 m pour les serres.
- Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée :
 - pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.
 - pour les bâtiments d'exploitation agricole.
 - pour les serres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les toitures des bâtiments d'exploitation seront constituées de plaques fibro-ciment grandes ondes, colorée dans la masse.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites et notamment :

- L'extraction des terres, à l'exception de celles indiquées à l'article N2 ci-dessous.
- les carrières.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules, les décharges, sauf dans le cadre d'équipements publics.
- La restauration des ruines.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, ainsi que les ouvrages liés au fonctionnement de la voie ferrée, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant, que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à la voirie, ainsi que la réalisation de voies routières nouvelles et l'entretien des voies existantes.
- L'extraction des terres, à l'exception des curages des cours d'eau, nécessaires à la salubrité publique et à la protection des biens et des personnes,
- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30% de la SHON des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, de plus de 50 m², cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus la SHOB des annexes ne devra pas excéder 60 m² après extension.
- Les piscines non couvertes sur un terrain supportant déjà une habitation existante, sous réserve du traitement des eaux de filtration,
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant et que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux,
- Les aménagements, les installations et les constructions nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, à l'exclusion de tout hébergement ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la protection des espaces naturels, des sites et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux occupations autorisées dans la zone, à l'aménagement des routes existantes et à la défense contre les incendies de forêt.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc,
- En bordure des voies classées à grande circulation et des itinéraires importants, la création d'accès directs sur ces voies est soumise à l'autorisation du gestionnaire de voirie. Les accès directs sur la RN85 et la RN202 sont interdits.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Electricité :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement naturel
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
- Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être évacuées :
 - soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,

- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux de drainage
Le raccordement des eaux de drainage du terrain au réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Divers :

- Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être également, en cas d'impossibilité technique, elles devront être dissimulées.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des secteurs urbanisés de la commune :

- Le long de l'ex RN85 et de la RD202 : un recul de 35 m de l'axe de la voie, pour les habitations et de 25 mètres pour les autres constructions, devra être respecté ;
- Le long de la RD19 et des RD 119 et 469, un recul de 15 m de l'axe de la voie, pour toutes les constructions, devra être respecté ;
- Toutefois, ces reculs ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, ainsi qu'à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Dans les autres secteurs :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.
- Concernant les routes nationales et départementales, tout type de construction devra être implanté à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.
- Toutefois, cette règle ne s'applique pas :
 - dans le cas des restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU.
 - dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, en considérant l'aspect de l'ensemble de la voie.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives et 2 m pour les serres.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas des restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU.
 - Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général,
 - Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin : l'implantation sur limite séparative est admise.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Non réglementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Nr délimite les zones naturelles et les zones forestières soumises à des risques naturels forts. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature qu'ils soient visant à un accroissement des risques sur les parcelles ou une augmentation de la vulnérabilité des installations, constructions et ouvrages existants, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Nr2.

Sont interdits notamment :

- L'extraction des terres à l'exception de celle indiquée à l'article Nr2 ci-dessous.
- Les carrières.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules, les décharges, sauf dans le cadre d'équipements publics.
- La restauration des ruines.

ARTICLE Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

- Sont autorisés avec prescriptions, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées :
 - les travaux d'entretien et de gestion des bâtiments existants,
 - les annexes des bâtiments d'habitation sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
 - les travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques,
 - les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, ainsi que les ouvrages liés au fonctionnement de la voie ferrée, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant, que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
 - les constructions, ouvrages et installations nécessaires à la voirie, ainsi que la réalisation de voies routières nouvelles et l'entretien des voies existantes.
 - l'extraction des terres, à l'exception des curages des cours d'eau, nécessaires à la salubrité publique et à la protection des biens et des personnes,
 - les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant et que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux,
 - les aménagements, les installations et les constructions nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, à l'exclusion de tout hébergement ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux.
 - Les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux occupations autorisées dans la zone et à la défense contre les incendies de forêt.

ARTICLE Nr 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..
- En bordure des voies classées à grande circulation et des itinéraires importants, la création d'accès directs sur ces voies est soumise à l'autorisation du gestionnaire de voirie. Les accès directs sur la RN85 et la RN202 sont interdits.

ARTICLE Nr 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article Nr2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Electricité :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,
- L'évacuation des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.
- Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement naturel
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.
- Les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être évacuées :
 - soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,

- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux de drainage
Le raccordement des eaux de drainage du terrain au réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Divers :

- Les réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés. Les citernes de fuel et de gaz doivent être également, en cas d'impossibilité technique, elle devront être dissimulées.

ARTICLE Nr 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des secteurs urbanisés de la commune :

- un recul de 75 mètres de l'axe de la RN85 et de la RN202, devra être respecté pour toute construction, hormis les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, ainsi qu'à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Dans les autres secteurs :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.
- Concernant les routes départementales, tout type de construction devra être implanté à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.
- Concernant les routes nationales, tout type de construction devra être implanté à une distance au moins égale à 30 mètres de l'axe de la voie.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas des restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU.
 - Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, en considérant l'aspect de l'ensemble de la voie.

ARTICLE Nr 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives et 2 m pour les serres.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - Dans le cas des restauration ou de surélévation des bâtiments à usage d'habitations existant antérieurement à la date d'approbation du PLU.
 - Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général,
 - Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin : l'implantation sur limite séparative est admise.

ARTICLE Nr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE Nr 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

- La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées, antennes sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres et R+1.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Nr 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

ARTICLE Nr 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Non réglementé.

ARTICLE Nr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ANNEXE AU REGLEMENT

Annexe au règlement de la zone A **Critères de définition de l'exploitation agricole** **et de la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité.**

Critères normatifs

En application des articles L.311-1 et L.31261 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation par référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département des Alpes de Haute Provence établi par arrêtés préfectoraux et définissent notamment cette S.M.I., et d'autre part, à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Toutefois, dans le cadre spécifique de l'installation d'un jeune agriculteur, et de la création d'un siège sur l'exploitation, lorsque la Dotation d'Installation Jeune Agriculteur (D.I.J.A.) aura été obtenue, ce critère de définition pourra être reconsidéré.

Les activités d'accueil à la ferme pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Critères jurisprudentiels

En application de la jurisprudence des tribunaux.

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de la création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard des critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture,
Nota : les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie de Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant,
- nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même, compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire,
- etc..

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.