

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales.....	2
Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones.....	6
Zone U.....	7
Zone 1AU.....	10
Zone 2AU.....	14
Zone A.....	16
Zone N.....	19

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de La Lucerne d'Outremer .

2 – PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- les zones d'aménagement différé, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- les dispositions de la loi « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, de la « Loi Paysage », de la « Loi Barnier », etc.
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).

3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (art. L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme).

Il comprend 4 types de zones :

Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les zones 1AU (à urbaniser à court terme), des zones 2AU (à urbaniser à long terme).

Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à 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, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

Dans la zone naturelle définie sur le territoire communal, un *secteur Nh* a été créé : il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel les constructions neuves sont autorisées.

4 – OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

5 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques**. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.
- L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « 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 ou de vestiges archéologiques ».

6 – SECTEURS SOUMIS À RISQUE D'INONDATION

Toutes occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique (1/5000^{ème}) sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations (débordement du Thar).

7 – ELEMENTS PROTÉGÉS PAR LA LOI PAYSAGE

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1^{°7} du Code de l'Urbanisme.

Remarque : Le long des voies et chemins, les éléments protégés, lorsqu'ils existent, concernent les deux côtés.

-Pour les haies et talus répertoriés comme ayant une fonction hydrologique (figuré marron), les occupations et utilisations des sols, travaux ainsi que les coupes, abattages ne devront pas compromettre l'existence et la pérennité de la haie ou talus concerné.

Si tel était le cas, ces éléments devront être remplacés ou reconstitués par des éléments équivalents (arbres, arbustes ou talus), assurant à terme la même fonction.

-Pour les autres haies et talus répertoriés comme ayant une fonction paysagère (figuré vert), toute transformation(*) d'une portion significative de celle-ci devra être justifiée par des motifs liés à l'activité agricole, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées.

Le cas échéant, des plantations ou le déplacement de la haie et/ou du talus pourront être proposés.

-La valorisation économique ou énergétique du bois **ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.**

Cela implique que :

- Toutes transformations concernant les éléments cités ci-dessus, doivent **faire préalablement l'objet d'une demande d'autorisation écrite auprès de la collectivité.**
- Par ailleurs, toute construction est interdite dans le périmètre des boisements protégés par la Loi Paysage de 1993 (coteaux du Thar).

NB : Rappel sur la notion de coupe et de transformation:

-La Coupe est une opération visant à améliorer ou à régénérer un peuplement forestier. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, faite dans les règles de l'art, pérennise le boisement présent, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.

(*)Transformation : La transformation d'une haie ou talus s'assimile à une suppression ou un déboisement non temporaire de celui-ci.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES

ZONE U

La zone U correspond aux secteurs urbanisés du bourg et des quartiers.

Le secteur Ux concerne une partie du secteur de la Carrougère. Il a vocation à accueillir des constructions à usage d'activités (en lien avec l'activité existante).

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussement de sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction,
- L'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles non liés à une activité existante,
- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

De plus dans le secteur Ux :

- Les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension des constructions agricoles existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- L'extension des constructions à vocation artisanale sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de fait¹ lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 5 mètres des voies.

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

Des implantations différentes seront admises :

- pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne dépassera pas R+1 + combles aménageables.

¹ « L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec l'aspect des constructions existantes.

Clôtures sur rue :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales² mélangées),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles et d'habitat requérant l'énergie solaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur Ux.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

² A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp* ...

ZONE 1AU

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent 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 prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction,
- L'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles non liés à une activité existante,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Le stationnement isolé des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,

De plus, en secteur 1AUt :

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et d'artisanat.

De plus dans le secteur 1AUx :

- Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier.

De plus, dans les secteurs 1AU nord, sud, ouest, St Jacques et La Planche :

- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement³, lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone,
- L'extension des constructions existantes et la création d'annexes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone,
- En secteur 1AUt, les constructions (à usage d'habitat, de commerces, de services notamment) sont autorisées sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement de la Résidence de Tourisme.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les Orientations d'Aménagement.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage de engins de lutte contre l'incendie.

³ « Orientations d'Aménagement » : document n°3 annexé au présent dossier

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Elles ne doivent pas desservir plus de 10 logements.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

En secteur 1AUt, les accès directs des constructions sont interdits sur la RD 109 (sauf pour les véhicules de secours).

En secteur 1AU Ouest, les accès directs des constructions sont interdits sur les RD 109 et RD 35.

En secteur 1AU Nord, les accès directs des constructions sont interdits sur le CR n°50 et la VC n°11.

→ Pour la desserte en voirie des zones 1AU (sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies), le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs, et devront être respectés dans l'esprit.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En secteur 1AUt :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Pour les autres secteurs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées :

- à une distance minimale de 15 mètres de la RD 109,
- à une distance minimale de 5 mètres le long de la RD 7,
- à une distance minimale de 3 mètres des autres voies.

En secteur 1AU sud, les constructions seront implantées selon la règle graphique d'implantation (cf. plan de zonage) par rapport à la RD 35.

Des implantations différentes seront admises :

- pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Pour la partie sud du secteur 1AU nord, les constructions seront implantées selon la règle graphique d'implantation (cf. plan de zonage) par rapport aux limites de fonds de parcelles.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne dépassera pas 9 mètres au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux.

En secteur 1AUt, la hauteur des constructions à usage d'hébergement hôtelier ne dépassera pas 7 mètres au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

En secteur 1AU Ouest, Sud, Nord, St Jacques et la Planche :

Clôtures sur rue :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales⁴ mélangées),
- Les lisses ou clôtures en bois d'une hauteur maximale de 0,80 mètres,
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

La hauteur des clôtures (sur voie et en limite séparative) ne pourra dépasser 1,5 mètres.

En secteur 1AUt :

L'aspect extérieur des constructions devra être compatible avec les prescriptions définies dans le document d'Orientation d'Aménagement.

Le matériau de toiture devra présenter un aspect et une couleur inspirés de l'architecture traditionnelle locale.

Les constructions de la Résidence de Tourisme devront être en harmonie avec les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles⁵, d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, etc.) hors voirie et stationnement doivent être au minimum de 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur 1AUx.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

⁴ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cottonaster sp ...

⁵ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

ZONE 2AU

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies.

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

Des implantations différentes seront admises :

- pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, pour conserver un alignement de fait,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE A

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Dans la zone A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une réhabilitation, dès lors que ceux-ci ne compromettent pas l'exploitation agricole, sont identifiés au moyen d'une étoile « * » sur le document graphique.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- Le camping hors terrains aménagés,
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles⁶,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

Le camping à la ferme sous réserve qu'il soit considéré comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

Sur les bâtiments expressément désignés sur les plans de zonage, le changement de destination d'un bâtiment agricole existant⁷ en raison de son intérêt architectural et patrimonial est autorisé.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

⁶ Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

⁷ Article 15 de la loi Urbanisme et Habitat (article L.123-3-1 du C.U.)

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Le type d'assainissement à réaliser sera conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (RD 109, RD 35, RD 7);
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière).

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, sont de nature à 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 A 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D' ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments du paysage repérés au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme seront conservés.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

Un secteur Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, a été défini afin d'accueillir quelques constructions nouvelles hors du bourg.

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage de bureaux, de commerces, d'industrie et d'hébergement hôtelier,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitat et artisanale (sauf en secteur Nh),
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes, les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- L'aménagement et l'installation de structures liées aux sports mécaniques,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport,
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2,
- L'implantation ou l'extension d'installations classées liées à l'activité agricole.

Dans la zone inondable reportée au document graphique (1/5000^{ème}) sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve de ne pas se situer dans le périmètre du boisement protégé au titre de la Loi Paysage,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- L'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,
- Le changement de destination, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial,
- Les constructions annexes accolées ou non.

De plus, en secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement,
- La création de bâtiment à caractère artisanal sous réserve qu'il soit lié à l'habitation principale de l'artisan et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Tout nouvel accès direct sur les RD 35 et RD 109 est interdit sauf si il remplace un accès ancien pour raison de sécurité.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Le type d'assainissement à réaliser sera conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de :

- 10 mètres de l'alignement de la RD 109 et du chemin rural n°4,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour tenir compte de l'unité d'aspect du bâti environnant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

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

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la surface de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

En secteurs N et Nh, l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% de la S.H.O.N.⁸ de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U..

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne dépassera pas 9 mètres au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur" des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec l'aspect des constructions existantes.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement pour toute construction à usage d'habitation.

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

Les éléments du paysage repérés au titre de l'article L.123-1⁷ du Code de l'Urbanisme seront conservés.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

⁸ S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette