

Département des Côtes d'Armor  
Commune de L'HERMITAGE-LORGE

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification n°1**

**DOCUMENT D'APPROBATION**

**Règlement**

**U 621**

<b>P.O.S.</b>	<b>Prescrit</b>	<b>Arrêté</b>	<b>Approuvé</b>
Élaboration	Le	Le	Le 21 juin 1984
Révision 1 / Élaboration PLU	Le 25 mai 1999	Le 22 novembre 2004	Le 13 juillet 2006
Modification n°1	Le		Le 11 avril 2008



# Sommaire

<u>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....</u>	<u>3</u>
<u>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....</u>	<u>8</u>
<u>Règles applicables aux secteurs U.....</u>	<u>9</u>
<u>Règles applicables au secteur Uy.....</u>	<u>14</u>
<u>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....</u>	<u>19</u>
<u>Règles applicables aux secteurs Aur.....</u>	<u>21</u>
<u>Règles applicables aux secteurs Aus.....</u>	<u>26</u>
<u>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</u>	<u>29</u>
<u>Règles applicables à la zone A.....</u>	<u>31</u>
<u>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>35</u>
<u>Chapitre 1. Règles applicables aux secteurs N et Np.....</u>	<u>37</u>
<u>Chapitre 2. Règles applicables aux secteurs Nh et Nhg.....</u>	<u>40</u>
<u>Chapitre 3. Règles applicables aux secteurs Nl et Nt.....</u>	<u>44</u>
<u>TITRE 6 : ANNEXES.....</u>	<u>48</u>

# **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 — Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de L'Hermitage Lorge.

## **Article 2 — Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R. 111-5 à R 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme,

Restent applicables les articles L. 111-1-4, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R.111-21,

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant sur les documents annexés au dossier.

Les servitudes d'urbanisme, notamment celles qui résultent de la création :

- de zones classées en espaces naturels sensibles,
- d'un droit de préemption urbain (DPU) qui est institué par délibération du conseil municipal du 9 avril 1996 sur toutes les zones urbaines (zones U) et des zones d'urbanisation future (zones AU)

La loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991.

La loi paysage du 8 janvier 1993.

## **Article 3 — Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains par ce PLU comme espaces boisés 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.

### **1°) La zone urbaine dite « zone U »**

Elle correspond 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.

### **2°) La zone à urbaniser dite « zone AU »**

Elle correspond à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

### **3°) La zone agricole dite « zone A »**

Elle correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### **4°) La zone naturelle et forestière dite « zone N »**

Elle correspond 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.

## **Article 4 — Adaptations mineures**

En application de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par la présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

### **Article 5 — Cas particuliers**

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.

La hauteur maximum et le coefficient d'occupation des sols des constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers ne sont pas limités.

### **Article 6 — Ouvrages techniques**

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

### **Article 7 — Bâtiments sinistrés**

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à la submersion.

### **Article 8 — Vestiges archéologiques**

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 vestige archéologique.

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de :

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Direction des Antiquités Historiques

Hôtel de Blossac

6 rue du Chapitre

35044 RENNES cedex

conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

### **Article 9 — Rappels de procédure**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 421-3 et R 421-26 à 29 du Code de l'urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés, pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L. 123-1-7.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme (les catégories de

coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement).

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 311-5 et R. 311-1 à R. 311-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R111-37 à R111-40, R421-23 d du Code de l'urbanisme.

Le stationnement de caravane est interdit dans les secteurs :

- où le camping pratiqué isolément et la création de camping sont interdits,
- dans les EBC (article R111-38),
- où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R111-43.

**Nota :**

Les chapitres des titres 2 à 5 comportent, si nécessaire, les articles suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte en eau et assainissement

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement des véhicules

Article 13 : Espaces libres et plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA** **ZONE URBAINE**

# **RÈGLES APPLICABLES AUX SECTEURS U**

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

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- Le **secteur U** dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé, moyennement dense ; les constructions y sont implantées en ordre continu ou discontinu.
- Le **secteur Uy** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les secteurs U correspondent aux secteurs immédiatement constructibles à vocation principale d'habitat.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **article u 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- la création d'installations agricoles,
- la création d'entrepôts industriels et commerciaux,
- la création de lotissements à usage d'activités autres que tertiaires,
- les installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes pour une période de plus de trois mois,
- les affouillements et exhaussements de plus de 2 m de hauteur ou profondeur et de plus de 100m<sup>2</sup>,
- les campings et caravanings,
- les installations et travaux divers, définis aux articles R 442-2 et 442-3 du Code de l'Urbanisme, à l'exception, toutefois, des parcs de stationnement et des aires de jeux ou de sports,
- l'ouverture de toute carrière.

## **article u 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions n'abritant pas d'activités à nuisances (définies en annexe au présent règlement), nécessaires au maintien des exploitations agricoles existant dans la zone (hangars agricoles) ;
- La démolition des bâtiments en pierre sous réserve de l'acceptation du permis de démolir ;
- Les constructions d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 30 mai 1996 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article u 3 - voiries et accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **article u 4 - desserte par les réseaux**

#### *Eau :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### *Assainissement :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celle-ci

sont prévues.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement et ne doit pas être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, et réciproquement.

#### *Réseaux divers :*

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### **article u 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à recevoir un dispositif d'assainissement non collectif.

### **article u 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantés à :

- 100 m pour la RD 700 entre la RD7 et la déviation des Forges
- 75 m pour les autres sections de la RD 700
- 35 m pour la RD 7
- 15 m pour les RD 44 et 35

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route ;

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Pour les voies autres que la RD 700, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance des constructions ou des groupes de constructions voisines.

## **article u 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises en cas d'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus.

## **article u 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **article u 9 - emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **article u 10 - hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus).

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 08 m.

## **article u 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Par leur aspect extérieur les constructions et autres modes d'occupation ou d'utilisation des sols ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.

### *Clôtures*

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage,
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton moulé ajouré, doublé ou non d'une haie vive.

Dans les nouveaux lotissements, groupes d'habitations, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis et obligatoire inséré au règlement du lotissement ou du groupe d'habitations.

## **article u 12 - réalisation d'aires de stationnement**

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

## **article u 13 - réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **article u 14 - coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

# **RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UY**

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

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- Le **secteur U** dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé, moyennement dense ; les constructions y sont implantées en ordre continu ou discontinu.
- Le **secteur Uy** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les secteurs U correspondent aux secteurs immédiatement constructibles à vocation principale d'habitat.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **article uy 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles sont interdites en secteur Uy.

### **article uy 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les habitations liées au fonctionnement des établissements, sous réserve qu'elles soient intégrées aux bâtiments existants ;
- Les habitations situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 30 mai 1996 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ;
- Les installations classées, à la double condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins et qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination ;
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux et de sports et les installations d'intérêt général à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des établissements.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article uy 3 - voiries et accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux directs sur les routes départementales doit être limitée, les constructions doivent se desservir par des voies de moindre importance dans la mesure du possible.

### **article uy 4 - desserte par les réseaux**

*Eau :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

*Assainissement :*

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celle-ci sont prévues.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement et ne doit pas être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **article uy 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **article uy 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à :

- a) 40 m de l'axe de la voie la plus proche de la RD 700 (déviation des Forges) pour les constructions à usage artisanal ;
- b) Pour le secteur Uy implanté au nord de la voie communale n°5, en bordure de la déviation des Forges, la marge de recul est portée à 35 m pour les constructions à usage artisanal.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

- 100 m pour la RD 700 entre la RD7 et la déviation des Forges
- 75 m pour les autres sections de la RD 700
- 35 m pour la RD 7
- 15 m pour les RD 44 et 35

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route ;

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

## **article uy 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres, sauf s'ils ne sont pas à usage d'activité ou après mise en oeuvre de mesure de sécurité contre l'incendie.

Des dispositions différentes pourront être admises en cas d'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus.

## **article uy 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans tous les cas, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **article uy 9 - emprise au sol des constructions**

Sans objet

## **article uy 10 - hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, etc...

## **article uy 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit.

Les couleurs et la nature des matériaux apparents devront apparaître clairement lors du dépôt du permis de construire. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la région.

Les constructions annexes, telles qu'abris de jardin ou remises réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

## **article uy 12 - réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier. Il doit être prévu au moins une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette affectée aux commerces, bureaux et autres activités.

## **article uy 13 - réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées à concurrence de 10 % de la surface parcellaire au moins.

Des haies denses d'essences locales seront plantées afin de dissimuler au mieux les citernes et les dépôts.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **article uy 14 - coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA** **ZONE A URBANISER**

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il existe deux types de secteurs AU :

- Les secteurs destinés à être urbanisés à court ou moyen terme : les **secteurs AUr** sont destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. En plus du règlement, l'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement présentés dans les orientations particulières du présent PLU.
- Les secteurs destinés à être urbanisés à plus long terme : les **secteurs AUu**. Leur aménagement est soumis à modification ou révision du PLU.

Les règles applicables aux secteurs AUr sont présentées dans le chapitre 1.

Les règles applicables aux secteurs AUu sont présentées dans le chapitre 2.

# **RÈGLES APPLICABLES AUX SECTEURS AUR**

Les secteurs AUr sont des zones naturelles non urbanisées et, en général, non ou insuffisamment équipées. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Ils sont destinés à l'extension du bourg sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à dominante d'habitat.

L'aménagement de chacun de ces secteurs doit être réalisé conformément aux principes d'aménagement présenté dans les orientations particulier du présent PLU.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **article aur 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les «Orientations d'aménagement» ;

Les constructions isolées n'étant pas réalisées dans le cadre de lotissements ou groupes d'habitation, ou en espace résiduel laissé par la réalisation antérieure d'une opération.

Sont également interdits :

- la création d'exploitations agricoles,
- les lotissements industriels,
- les installations classées ou non y compris les entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture de toute carrière.

### **article aur 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles

n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article aur 3 - voiries et accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux directs sur les routes départementales doit être limitée, les constructions doivent se desservir par des voies de moindre importance dans la mesure du possible.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

### **article aur 4 - desserte par les réseaux**

#### *Eau :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### *Assainissement :*

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement et ne doit pas être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### *Réseaux divers :*

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

## **article aur 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à recevoir un dispositif d'assainissement non collectif.

## **article aur 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantés à :

- 100 m pour la RD 700 entre la RD7 et la déviation des Forges
- 75 m pour les autres sections de la RD 700
- 35 m pour la RD 7
- 15 m pour les RD 44 et 35

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route ;

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

## **article aur 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

## **article aur 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **article aur 9 - emprise au sol des constructions**

Sans objet

## **article aur 10 - hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m au (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus).

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 08 m.

## **article aur 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Par leur aspect extérieur les constructions et autres modes d'occupation ou d'utilisation des sols ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.

### *Clôtures*

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage,
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton moulé ajouré, doublé ou non d'une haie vive.

Dans les nouveaux lotissements, groupes d'habitations, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis et obligatoire inséré au règlement du lotissement ou du groupe d'habitations.

## **article aur 12 - réalisation d'aires de stationnement**

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

Il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, trois places de stationnement par logement,
- pour les commerces, bureaux et autres activités, une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette affectée à ces activités.

### **article aur 13 - réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les opérations d'ensemble destinées à l'habitat présenteront un projet comprenant un aménagement qualitatif des surfaces non bâties et non aménagées en voies de service et de stationnement.

Le pourcentage retenu, défini au cas par cas, sera celui qui s'avérera le mieux adapté à la topographie du terrain, à l'importance du projet de constructions, à l'intégration dans l'environnement ainsi qu'à la compatibilité avec l'intérêt général.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **article aur 14 - coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

# **RÈGLES APPLICABLES AUX SECTEURS AUS**

Il s'agit de zones naturelles non ou insuffisamment équipées, destinées à être aménagées dans des conditions soumises à l'agrément de la commune.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal au terme des mesures de concertation prévues par l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme. Cette ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une modification du PLU. Conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se réaliser que si « *les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate* » du secteur ont « *une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.* »

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **article aus 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non indiquées en article AUs 2 sont interdites.

### **article aus 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...);
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ;
- La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU ;
- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article aus 3 - voiries et accès**

Sans objet.

### **article aus 4 - desserte par les réseaux**

Sans objet.

### **article aus 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

### **article aus 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

### **article aus 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

### **article aus 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **article aus 9 - emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **article aus 10 - hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

**article aus 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Sans objet.

**article aus 12 - réalisation d'aires de stationnement**

Sans objet.

**article aus 13 - réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Sans objet.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATIONS DES SOLS**

**article aus 14 - coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA** **ZONE AGRICOLE**

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# **RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A**

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

Une partie de la zone agricole se situe dans le périmètre de risques présentés par les activités exercées par la société Total Gaz au lieu-dit « La Gare d'Uzel » sur la commune de Saint Hervé.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **article a 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

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

### **article a 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité immédiate du siège d'exploitation.
- Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental).
- Les changements de destination et l'extension limitée des bâtiments agricoles traditionnels (bâtiments en pierre, couvertures en ardoise...) de bonne qualité architecturale ne sont autorisés qu'à la double condition :
  - d'accueillir des activités de diversification de la production agricole (gîtes ruraux, camping à la ferme, vente à la ferme...) dès lors que l'activité de production agricole reste l'activité principale de l'exploitation,
  - de respecter le caractère d'origine des bâtiments et de permettre leur mise en valeur.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article a 3 - voiries et accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux directs aux routes départementales devra être limitée. Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne pourront être autorisées qu'avec accès sur la voie où la gêne sera la moindre pour la circulation.

Tout accès direct sur les routes nationales est interdit.

### **article a 4 - desserte par les réseaux**

#### *Eau :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage (conforme à la réglementation en vigueur) est admise.

#### *Assainissement :*

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou agricoles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement et ne doit pas être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

### **article a 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les

eaux usées vers les dispositifs de traitement.

## **article a 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Hors agglomération, les constructions doivent être implantés à :

- 100 m pour la RD 700 entre la RD7 et la déviation des Forges
- 75 m pour les autres sections de la RD 700
- 35 m pour la RD 7
- 15 m pour les RD 44 et 35

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route ;  
Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.  
Pour les autres voies que la RD 700, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance des constructions ou des groupes de constructions voisines.

## **article a 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

## **article a 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **article a 9 - emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **article a 10 - hauteur maximale des constructions**

Les constructions et installations doivent s'intégrer, par leur hauteur au paysage environnant.  
La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, etc... ne sont pas réglementées.  
Les constructions à usage d'habitation devront être de type R+1 (rez-de-chaussée + un étage) ou R+C (rez-de-chaussée + combles habitables).

### **article a 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.

### **article a 12 - réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **article a 13 - réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Sans objet.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **article a 14 – coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX** **ZONES NATURELLES**

La zone N est une zone naturelle 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 est divisée en secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées.  
Le **secteur Np** correspond aux zones humides
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux.

Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites.

Le **secteur Nhg** se situe dans le périmètre de risques présentés par les activités exercées par la société Total Gaz au lieu dit « La Gare d'Uzel » sur la commune de Saint Hervé.

- Le **secteur NI** correspond à un secteur de loisirs et activités de loisirs, qui doit être protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages naturels.  
Le **secteur Nic** correspond à la propriété du château de Lorge.
- Le **secteur Nt** correspond à un secteur d'accueil touristique lié à la zone naturelle.

Les règles des secteurs N et Np sont écrites dans le chapitre 1.

Les règles des secteurs Nh et Nhg sont écrites dans le chapitre 2.

Les règles des secteurs NI, Nb et Nt sont écrites dans le chapitre 3.

# **CHAPITRE 1. RÈGLES APPLICABLES AUX SECTEURS N ET NP**

Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées.

Le **secteur Np** correspond aux zones humides.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **article n 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

En secteur N :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites sauf application de l'article N2.

En secteur Np :

Toutes les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites

### **article n 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En secteur N :

Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention - réserve incendie) ou ceux liés à une activité de loisirs ;

Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Les ouvrages techniques d'utilité publique (antenne, par exemple) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article n 3 - voiries et accès**

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **article n 4 - desserte par les réseaux**

Sans objet

### **article n 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **article n 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet

### **article n 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet

### **article n 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

### **article n 9 - emprise au sol des constructions**

Sans objet

**article n 10 - hauteur maximale des constructions**

Sans objet

**article n 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Sans objet

**article n 12 - réalisation d'aires de stationnement**

Sans objet

**article n 13 - réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Sans objet

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATIONS DES SOLS**

**article n 14 – coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE 2. RÈGLES APPLICABLES AUX SECTEURS NH ET NHG**

Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux.

Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites.

Le **secteur Nhg** se situe dans le périmètre de risques présentés par les activités exercées par la société Total Gaz au lieu dit « La Gare d'Uzel » sur la commune de Saint Hervé.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **article nh 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites sauf application de l'article Nh2.

#### **article nh 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Ne sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles que les occupations et utilisations du sol ci-après :

##### En secteurs Nh et Nhg :

- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- l'aménagement et la transformation des établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou agricoles et les dépôts **existants** dont la création est interdite dans cette zone, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts ;
- l'extension des habitations **existantes** sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ni à l'activité agricole et sous réserve de l'application de l'article L. 111-3 du Code rural ;

##### En secteurs Nh :

- le changement de destination et l'extension des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de se situer à plus de 100 m des sièges d'exploitation et des bâtiments

d'élevage en activité.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article nh 3 - voiries et accès**

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **article nh 4 - desserte par les réseaux**

#### *Eau :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### *Assainissement :*

Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celle-ci sont prévues.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement et ne doit pas être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **article nh 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **article nh 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Hors agglomération, les constructions doivent être implantés à :

- 100 m pour la RD 700 entre la RD7 et la déviation des Forges
- 75 m pour les autres sections de la RD 700
- 35 m pour la RD 7
- 15 m pour les RD 44 et 35

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route ;

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance des constructions ou des groupes de constructions voisines.

### **article nh 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

La construction de bâtiments annexes de faible importance pourra, à titre exceptionnel, être autorisée en retrait de la limite séparative, lorsqu'il y a nécessité d'assurer la préservation d'une haie existante ou le libre écoulement des eaux.

### **article nh 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **article nh 9 - emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **article nh 10 - hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage devra cependant être assurée.

En ce qui concerne l'aménagement des constructions existantes, la hauteur ne devra pas être supérieure à celle de la construction initiale.

La hauteur des dépendances ne devra pas excéder 8 m.

### **article nh 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants.

### **article nh 12 - réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **article nh 13 - réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **article nh 14 – coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE 3. RÈGLES APPLICABLES AUX SECTEURS NL ET NT**

Le **secteur NI** correspond à un secteur de loisirs et activités de loisirs, qui doit être protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages naturels.

Le **secteur Nlc** correspond à la propriété du château de Lorge.

Le **secteur Nt** correspond à un secteur d'accueil touristique lié à la zone naturelle.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **article nl 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites sauf application de l'article NI 2.

#### **article nl 2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Ne sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles que les occupations et utilisations du sol ci après :

En secteurs NI, Nb et Nt :

- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention - réserve incendie) ou ceux liés à une activité de loisirs ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ni à l'activité agricole et sous réserve de l'application de l'article L. 111-3 du Code rural;
- le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de se situer à plus de 100 m des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage en activité en vue d'habitation ou destination liée aux loisirs ou accueil touristique.

En secteur NI :

- les aires de camping et de caravanning ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de loisirs sous

réserve d'une parfaite intégration dans le site (accueil, sanitaires, vestiaires, aires de stationnement...).

- Les abris de jardin sous réserve d'une parfaite intégration dans le site ;
- Les abris pour animaux de compagnie.

En secteur Nt :

- Les constructions de gîtes sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et de respecter l'article 11.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **article n1 3 - voiries et accès**

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **article n1 4 - desserte par les réseaux**

*Eau :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage, conforme à la réglementation, est admise.

*Assainissement :*

Toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celle-ci sont prévues.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement et ne doit pas être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **article n1 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **article nl 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Hors agglomération, les constructions doivent être implantés à :

- 100 m pour la RD 700 entre la RD7 et la déviation des Forges
- 75 m pour les autres sections de la RD 700
- 35 m pour la RD 7
- 15 m pour les RD 44 et 35

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route ;

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance des constructions ou des groupes de constructions voisines.

## **article nl 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

La construction de bâtiments annexes de faible importance pourra, à titre exceptionnel, être autorisée en retrait de la limite séparative, lorsqu'il y a nécessité d'assurer la préservation d'une haie existante ou le libre écoulement des eaux.

## **article nl 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **article nl 9 - emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **article nl 10 - hauteur maximale des constructions**

En secteur NI :

la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 3,50 m.

En secteur Nt :

la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 6 m.

### **article n1 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

En secteur Nt :

les constructions devront recevoir une couverture à deux pentes recouverte d'ardoise. Les façades seront en pierre ou en bois.

### **article n1 12 - réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **article n1 13 - réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Sans objet

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS**

### **article n1 14 – coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **TITRE 6 : ANNEXES**

# **Annexe 1. Espaces boisés classés**

## **Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme :**

*« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôtures, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumises à autorisation.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> du livre III du Code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :*

- s'il est fait application des dispositions des livres I<sup>er</sup> et II du Code forestier ;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du Code forestier ;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière*

*La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.*

*L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État : dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'EPCI ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 (...). »*

## **Annexe 2. Réglementation concernant les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs (mobil home) et les caravanes**

**Les habitations légères de loisirs :** *« sont regardées comme habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir »,* article R111-31 du Code de l'Urbanisme.

Celles-ci peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, les villages de vacances, les dépendances des maisons familiales de vacances agréées. En dehors de ces emplacements leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

**Les résidences mobiles de loisirs :** *« sont regardées comme résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler »,* article R111-33 du Code de l'Urbanisme.

Celles-ci ne peuvent être installées que dans les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping et les villages de vacances. Elles peuvent en outre, être interposées sur les terrains affectés au garage collectif de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

**Les caravanes :** *« sont regardés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler »,* article R111-37 du Code de l'Urbanisme.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.