

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Nr est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....). Il comporte un sous secteur 1Nr destiné au hameau de BOD LARMOR.

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que pour le sous secteur 1Nr présentant un ensemble architectural homogène.

Article Nr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations et travaux divers visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'« élevage hors sol » pour création de logement, commerce, service,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes.

Article Nr 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- La réfection de bâtiments existants non en ruine et la reconstruction dans un volume identique dans un délai de 5 ans après sinistre de construction existante à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services de bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local tels que longères, granges.... et sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine.
- L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie architecturale avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal et dans les limites fixées à l'article Nr 9.
- Des dépendances (garage, abri de jardin, piscines) détachées de la construction principale peuvent être autorisées sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant et sous réserve des dispositions visées à l'article Nr 9.
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

Article Nr 3 - Voirie et accès

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin. Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article Nr 4 - Desserte par les réseaux**I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité, téléphone

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Article Nr 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Nr 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions et les dépendances, autorisées à l'article Nr 2 peuvent être implantées en limite des voies (publiques et privées) et emprises publiques ou à une distance au moins égale à 1 m de cette limite.

Dans les marges de recul indiquées au plan, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nr 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Article Nr 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 1 m

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

Sans objet.

Article Nr 9 - Emprise au sol

- L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol. A l'intérieur des limites indiquées ci-dessus et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale, situées à une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment principal, pourront être autorisées sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti immédiat.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Article Nr 10 - Hauteur maximale des constructions

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites sauf lorsqu'elles concernent les parties d'un bâtiment existant dont les hauteurs sont inférieures à celles d'autres parties du bâtiment. Dans ce cas, la « surélévation » ne peut excéder la hauteur maximale à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction concernée
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage et à l'acrotère de la construction concernée ou de celle qu'elle viendrait jouxter,
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 6 mètres au faîtage,
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Article Nr 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nr2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions énoncées à l'annexe n° 2 constituent des recommandations sur l'aspect architectural des constructions.

Dans le sous secteur 1Nr, les constructions admises devront comporter des façades de pierres apparentes en harmonie avec les bâtiments avoisinants.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings ou briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton et les lisses ou panneaux plastiques.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article Nr 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Article Nr 13 - Réalisation d'espaces libres et plantation aires de jeux et loisirs

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Article Nr 14 - Coefficient d'occupation des sols

Pour l'application des dispositions de l'article Nr 2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.