TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTÈRE DOMINANT DE CES ZONES

La **zone N** correspond aux 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.

Le secteur N couvre les zones naturelles et forestières de la commune et est destiné à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

La zone N comporte en outre les secteurs suivants :

- **Npp** et **Np** correspondant à des zones N situées dans les périmètres de protection rapprochée A et P1 ("pp") et rapprochés B et P2 ("p") des captages ou prises d'eau potable ;
- **NLpp** délimitant des secteurs réservés aux activités de loisirs, situé dans le périmètre de protection rapprochée A des captages ou prises d'eau potable ;
- $N_{(in)}$, $Np_{(in)}$ et $Npp_{(in)}$ correspondant à des zones N, Np et Npp situées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi) ;
- **Nh** correspondant aux enclaves bâties non agricoles (habitations ou constructions ayant un intérêt patrimonial ou architectural) situées dans la zone agricole ;
- **Nhp** correspondant aux enclaves bâties non agricoles (habitations ou constructions ayant un intérêt patrimonial ou architectural) situées dans la zone agricole et dans les périmètres de protection rapprochée B et P2 des captages ou prise d'eau potable.

Rappels

Les articles 1 à 4 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.
Sont notamment applicables, à l'intérieur des ces secteurs, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) figurant dans le dossier d'annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique,** conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 790 (du panneau fin 70 km/h jusqu'au panneau début 70 km/h ainsi que du panneau fin d'agglomération jusqu'à la limite communale avec Quimperlé) ;
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 790 (de la limite communale avec Querrien jusqu'au panneau début 70 km/h ainsi que du panneau début d'agglomération jusqu'au panneau de fin d'agglomération).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A. Sont interdits dans la zone N :

- les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- les lotissements de toute nature.
- les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
- le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, l'Urbanisme excepté :
    - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
    - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation ainsi que l'installation d'habitations légères de loisirs.

B. En secteurs Npp, Np, Nhp et NLpp sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation des sols susceptibles de nuire à la qualité des eaux.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Dans tous les secteurs, sauf en secteur NLpp, sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :

- les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment :
    - les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
    - les installations légères liées aux aires de jeux, de sport, de loisirs ou d'attraction.
- les prises d'eau et les émissaires de rejets.
- les installations liées à l'exploitation des ressources naturelles existantes dans la zone.

- les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau, sauf dans les zones humides où ils sont interdits et sous réserve qu'il ne modifie pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.

2. Seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :

- la restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel.
- l'extension mesurée d'une habitation existante d'une surface de plancher de la construction supérieure à 50 m², dans les limites d'une utilisation optimale et sous réserve que celle-ci n'aboutisse pas à la création de logement supplémentaire, en continuité avec le bâti sauf raison technique contraire et dans le respect de l'architecture traditionnelle rurale. La surface de plancher de la construction créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la surface de plancher de la construction existante,
    - ou 25 m² de surface de plancher de la construction nouvellement créée.
    - En tout état de cause, la surface de plancher de la construction cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².
- les changements de destination avec restauration dans les volumes existants des bâtiments anciens désaffectés, d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.
- le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et/ ou de bateaux à **l'exclusion de tout logement intégré ou contigu**.

3. Autres types de constructions :

- certaines installations de loisirs et de vacances, tels que terrains de sports, gîtes ruraux.
- les constructions liées au sport équestre, tels que manège, poney club, remise de fourrages...
- les chenils.
- les constructions à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de surface de plancher de la construction maxi et dont la hauteur soit inférieure à 4 m. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m², ni plus d'un abri par unité foncière.
- pour les parcelles non bâties, les constructions légères liées par exemple aux activités de loisirs et de jardinage, potager, sans installation sanitaire fixe dont la surface de plancher de la construction n'excède pas 16 m² et dont la hauteur soit inférieure à 2,5 m. Il ne sera autorisé plus d'un abri par unité foncière.

4. Sont admis dans le seul secteur NLpp :

- les équipements légers d'accueil du public,
- les travaux ou aménagements légers nécessaires, à la conservation, à la protection, à la gestion, à la mise en valeur des espaces publiques de sport, et de loisirs et des espaces verts,
- les constructions et équipements nécessaires à la gestion et l'entretien de ces espaces.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces accès doivent avoir **au moins 3,50 m de largeur de chaussée**, sous réserve d'une organisation de la circulation, ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies où la gêne sera la moindre si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne-à-gauche...).

Est interdit tout nouvel accès direct sur les voies départementales situées hors agglomération : RD 790 (portions de voie indiquées au document graphique).

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.
En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) **seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction** ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) lorsque cela est techniquement possible.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par le SPANC.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.
Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

5. Utilisation des énergies renouvelables

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe la RD 790 est de :
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m pour les autres bâtiments.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 m), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

B. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, pour les autres voies, le **recul minimum** des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **5 m**.

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

C. Cas particuliers :

- les extensions des constructions existantes, mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes ;
- en cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie :

- pour des projets d'ensemble, pour un ordonnancement différent,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle,
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc..), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, **lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives**, doivent être implantées **à au moins 3 m** de ces limites.

Les constructions abritant une installation classée doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitation futures ou existantes.

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

A. Il est rappelé :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

B. Règles générales

R.111-21 :"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."

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

C. Constructions annexes

Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

D. Clôtures

1. Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été répertoriées au document graphique comme « élément à préserver » au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

2. Les clôtures des maisons d'habitation

Sur voie : seuls sont autorisés les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales

Sur limites séparatives : sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.
Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

NB : les clôtures en limite sur voie ou séparatives d'aspect parpaings non enduits ou d'aspect plaques béton préfabriquées sont interdites.

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.14 : coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.