

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet et mise à jour du PLU



Département des Côtes d'Armor

Amélioration du fonctionnement de la station d'épuration de Kerbabu

Extrait du règlement Zone Naturelle, pièce écrite

Version pour enquête publique

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

(Zones de type N)

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les 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.

La zone N, comporte les secteurs suivants :

- N comprenant les espaces naturels à protéger ;
- NB, correspondant aux bâtiments situés dans les « espaces remarquables », et dénommés « exclus » ; - NE, correspondant aux bâtiments et installations de traitement des eaux usées ;
- NH, qui rassemble les bâtiments et constructions dispersés en zone rurale non liés à l'activité agricole ;
- NL qui couvre les « espaces remarquables » à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme ;

- NM, zone naturelle maritime, autorisant notamment les mouillages sur le Domaine Public Maritime ;
- NN, secteur qui couvre les sites archéologiques de type 2 répertoriés sur la commune ;
- NT, secteur qui couvre la partie naturelle aménagée du camping de Keravilin ;

ARTICLE NI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sur une bande littorale de 100 mètres sont interdites à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Rappels

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine,
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans une commune ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et tes abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme,
5. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 70 de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

A - Sont interdits en secteur N,

1. Les constructions à usage d'habitation.
2. Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
3. Toutes les formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation, en dehors de la zone NT.
4. Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

B - Sont interdits en secteur NB:

Les occupations et utilisations du soi non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

C - Sont interdits en secteur NE:

Les occupations et utilisations du soi non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

D - Sont interdits en secteur NH:

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

E - Sont interdits en secteur NL :

Les occupations et utilisations du soi non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

F- Sont interdites en secteur NM

Les occupations et utilisations du soi non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone,

G - Sont interdites en secteur NN

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

H - Sont interdites en secteur NT les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone,

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis en secteur N, sous réserve de respecter, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, traitement des déchets, transports collectifs, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne détériore pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, fluviale ou aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires.
3. Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés dans la zone.
4. Les aires de stationnement.
5. Les travaux de recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité.

6, Les réserves d'eaux liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la ressource en eau potable ou à la régulation des cours d'eau, ainsi que les bassins de rétention au titre de la loi sur l'eau,

7. Les ouvrages techniques d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires au fonctionnement des routes départementales.

B - Sont admis en secteur NB au-delà de la bande des 100 m du littoral:

1. La restauration des bâtiments non en ruines dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation sous réserve que les travaux soient réalisés dans les volumes du bâti existant et contribuent à sa mise en Valeur,
2. Une extension des habitations existantes dans les conditions suivantes :
 - réalisation en continuité du bâti,
 - superficie maximale de 25 m² de S.H.O.B ou de S.H.O.N, par rapport à la surface de plancher effective à l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986.

C - Sont admis en secteur NE:

La création, l'aménagement et l'extension des équipements, installations et constructions directement liés aux activités des stations de traitement des eaux usées de Kerbabu et Traou ar Wazh

D - Sont admis en secteur NH: Habitations existantes

1. La restauration et l'aménagement dans les volumes existants, sans changement de destination, des habitations existantes.
2. L'extension de 50 m² de Surface Hors Œuvre Brute des habitations existantes sans création de logement supplémentaire.
3. Les annexes et dépendances nécessaires aux habitations existantes sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et quelles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes et d'une surface hors œuvre brute de 30 m².

Bâti de caractère

1. Le changement de destination des constructions existantes d'intérêt architectural et patrimonial dès lors qu'elles n'apportent pas de contrainte supplémentaire à l'activité agricole.
2. La restauration et l'aménagement dans les volumes existants, sans changement de destination, des constructions existantes,
3. L'extension de 50 m² de Surface Hors Œuvre Brute des habitations existantes sans création de logement supplémentaire.
4. Les annexes et dépendances d'une surface de 30 m² de Surface Hors Œuvre Brute nécessaires aux bâtis de caractère existant sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et qu'elles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes.

E - Sont admis en secteur NL :

1. En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas

leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux:

a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classés au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements mentionnés aux a), b) et c) du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2. Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

F - Sont admis en secteur NM, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

1. Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la Sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...).

2. Les installations, nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et d'habitation dans le respect des dispositions du décret 83.228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines.

3. Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991) ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.

G - Sont admis en secteur NN:

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publics destinés à une mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas.
2. Les exhaussements et affouillement du sol nécessaire à l'activité de recherche archéologique.

H - Sont admis en secteur NT:

L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que les terrains aménagés pour le camping et le caravanning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique et dans le cadre des autorisations accordées.

Article N3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
3. Les voies nouvelles se terminant en impasse, devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. Les accès nouveaux sur les routes départementales n°786, sont interdits.
5. Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

Article N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2.Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

3.Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES 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.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, etc.) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 75 m pour la RD 786
- 15 m pour la RD 88 et la RD 88b

Toutefois, cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
- d'assurer le libre écoulement des eaux,

3. Des dispositions différentes pourront en outre être admises 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, postes de transformation électrique, 'abris de voyageurs, ...) 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 N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisé au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère naturel ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle, ...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Zone	sablière*	sommet acrotère et autres toitures	faîtage**
N	4,50 m	4,50 m	8,50 m

NE	5,00 m	5,00 m	8,50 m
-----------	--------	--------	--------

* à la sablière, par extension à /a ligne de bris (comble à /a Mansart)

** au faitage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

4. Il n'est pas imposé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques de type silos, pylônes.