

## TITRE V :

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N

#### CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones, équipées 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.

Sur POULDOURAN, elles comprennent :

- **Un secteur NL**, délimitant les espaces et milieux littoraux terrestres à préserver en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables).
- **Un secteur NLm**, délimitant les espaces et milieux littoraux maritimes à préserver en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables).

**L'indice 'i' souligne les zones exposées au risque d'inondation par submersion marine.**

#### ZONES HUMIDES

**Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique** renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application des articles L.211-1 et L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Loire Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E. Argoat-Trégor-Goëlo) en cours d'élaboration.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydrologique et biologique des cours d'eau et zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

En application de la **disposition 8B-1 du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne 2016-2021** :

« Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-après, et notamment :
- Les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article N 2 ;
  - Les opérations d'aménagement de toute nature, sauf application de l'article N 2 ;
  - Le camping et le caravanning sous quelque forme que ce soit et qu'elle qu'en soit la durée ;
  - Le stationnement isolé des caravanes ou des mobil home, qu'elle qu'en soit la durée ;
  - L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.
  - Les nouveaux commerces de détail - définis par la nomenclature N.A.F. de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7- de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sauf s'ils présentent des contraintes logistiques particulières.
- 2- Sont interdits à l'intérieur des secteurs Ni définis au document graphique : toute construction nouvelle, tout affouillement ou exhaussement du sol ;
- 3- Dans les secteurs NL et NLm, sont interdits : Toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2, et prévus de manière exhaustive en application de l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

I- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

II – Sont admis dans tous les secteurs N, sauf en secteur NL, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement :

**Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt général (de type abris bus, pylône, petits transformateurs, etc.), aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, station d'épuration des eaux usées, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation, dès lors :
  - qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - qu'ils sont susceptibles de ne pas pouvoir s'installer en continuité des villages ou agglomérations existantes.

- **Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), en application des dispositions des articles R 341-16 et suivants du code de l'environnement.  
Le changement de destination doit se faire dans le respect des activités agricoles existantes et dans le respect de l'article L111-3 du code rural.
- **L'extension des bâtiments d'habitation**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  
**L'extension ne sera autorisée que sous réserve :**
  - qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
  - que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
    - ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
  - qu'elle ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.

En tout état de cause, la surface de plancher de l'extension créée ne dépassera pas ces valeurs à partir de la date d'approbation du présent PLU qu'elle soit réalisée en une ou plusieurs fois.

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

**Le changement de destination et l'extension simultanée sont autorisés.**

- L'aménagement des établissements artisanaux, commerciaux ou agricoles existants, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances qui en découlent, et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et que la topographie l'exige.

### III. Sont admis en secteur NL et NLm :

Dans ces espaces ne sont autorisés que les aménagements légers limitativement énumérés par l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L121-24 du code de l'urbanisme, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, 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 :

- 1° 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 sentes 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
  - b) 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 ;
- 5° 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 classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**Peuvent être également admis en secteur NL et ce en application des articles L121-4 et L121-25 du code de l'urbanisme :**

- 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 aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- Les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'approbation des projets de construction des ouvrages, mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie, est refusée si les canalisations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

- **Peut être également admis en secteur NLM :**
- La pose de corps-morts sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt biologique des fonds, au milieu marin ou à l'intérêt paysager du secteur.

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **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 usages des voies publiques ou à celle des personnes utilisant ces accès.

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.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

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 impérativement être sollicité.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **EAU POTABLE :**

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

#### **ASSAINISSEMENT :**

##### **1) Eaux usées**

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

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 doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. 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.

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.

## 2) Eaux pluviales

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

Toute construction ou installation doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

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.

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

## RESEAUX DIVERS :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, ainsi que leur extension, devront de préférence être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Article supprimé par la Loi ALUR de mars 2014.*

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques,...) sont interdites dans une **bande de 15 m de largeur de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales n°20 et 33.**

Toutefois, cette interdiction 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 bâtiments d'exploitation agricole ;
- 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 EDF, 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.
- s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 avec un minimum de 3 m.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de maintenir un talus-mur ou un talus planté repéré dont l'intérêt justifie la préservation ou pour permettre le libre écoulement des eaux.

Des dispositions différentes peuvent également 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 EDF, abris voyageurs, etc....) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, etc. ne sont pas réglementées.

Pour les autres constructions, la hauteur totale de la construction, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues), ne peut excéder 7 m.

La rénovation et l'aménagement de constructions existantes sont autorisés dans le volume existant.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Le projet 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.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

##### **En conséquence :**

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- 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.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

##### **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent être constituées d'une haie végétale d'essences locales, convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage.

##### **Éléments du paysage :**

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser ces éléments, on se référera au règlement graphique P.L.U.

Les talus-murs ou talus plantés, repérés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour



leur intérêt patrimonial seront maintenus en l'état et entretenus en tant que de besoin.  
Les talus-murs ou talus plantés, repérés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, en bordure des voies départementales ou communales pour leur intérêt paysager, seront maintenus. Pour des raisons de sécurité, ils pourront être modifiés ou déplacés et recomposés dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...).

L'ensemble de ces modifications devra faire l'objet d'une demande en mairie.

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations d'essences locales (*Voir Liste de végétaux d'essences locales conseillées en annexe*). La plantation de résineux est déconseillée.

Dans les secteurs Ni, on plantera de préférence des essences hydrophiles (aulnes, peupliers, saules...).

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Article supprimé par la Loi ALUR de mars 2014.*

#### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

##### **1. Performances énergétiques des constructions**

La réglementation thermique en vigueur s'applique pour tous les types de bâtiments neufs.

##### **2. Gestion des eaux pluviales**

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eau d'alimentation des cuvettes de WC, eaux de lavage, etc.).

#### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.