

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

### ZONE N

# ZONE N

## Nota :

Le secteur **Na** correspond à des zones naturelles à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Certains secteurs ont une vocation particulière :

- un secteur **Nc** dédié aux cimetières,
- un secteur **NL** naturel dédié aux sports et aux loisirs ; dont un sous-secteur NL1 naturel dédié aux sports et aux loisirs, ainsi qu'aux hébergements hôteliers et touristiques liés aux commerces et activités de services et aux installations nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- un secteur **Nzh** concernant les zones humides.

Rappel : tous travaux ou aménagements projetés dans une zone inondable délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'inondations de la rivière le Trieux (PPRi), doivent respecter les dispositions de celui-ci qui s'imposent aux règles du présent chapitre. Pour plus de détails, se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en annexe du PLU.

**Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "Dispositions générales". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.**

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article N 1            **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article N2 et notamment :

- Les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article N2.
- Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N2.
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, sauf en secteur **NL**, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- Les campings et les caravanings sauf dans le secteur **NL**.
- Le stationnement isolé des caravanes et Habitations Légères de Loisirs.
- L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.
- La création ou l'extension de bâtiments agricoles.
- Les affouillements et exhaussements de sols, visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone. Dans le secteur **Nzh**, les affouillements et exhaussements de sols sont interdits sauf application de l'article N2.

## **Article N 2                    Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Sont admises, pour l'ensemble des secteurs, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, et les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère :

### **1. Dans le secteur Na :**

- L'aménagement des habitations existantes et leur extension limitée.
- Le changement de destination en habitation des constructions présentant un caractère patrimonial (en pierre ou en terre).
- Les aménagements et travaux légers, favorables à la restauration des fonctionnalités biologiques ou à l'accueil du public pour la découverte des milieux, sont autorisés, sous réserve de ne pas dégrader ladite zone.

### **2. Dans le secteur Nc :**

- les constructions, utilisation du sol, installations, travaux et dépôts nécessaires à la réalisation ou à l'extension d'un cimetière ainsi qu'à son fonctionnement.

### **3. Dans le secteur NL :**

- Les équipements de tourisme et de loisirs, tels que camping, caravanning organisés, les hébergements légers de loisirs.
- Les installations sportives, terrains de sports, aires de jeux et bâtiments liés à ces activités.
- Les installations et travaux divers rendus nécessaire pour répondre à la vocation du secteur et sous réserve d'une insertion paysagère,
- Dans le sous-secteur NL1 uniquement, les constructions d'hébergements hôteliers et touristiques liés aux commerces et activités de services, ainsi que les seules installations nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (aires de stationnement, bornes, allées et parcours sportifs, boulodrome, etc.).

### **4. Dans le secteur Nzh :**

- Il pourra être autorisé le drainage, l'affouillement ou l'exhaussement de sol pour des travaux relatifs à la sécurité des personnes, et pour les actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide, dans le respect de la Loi sur l'eau.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3                    Accès et voirie**

#### **1. Accès :**

- 1.1** Les occupations et utilisations du sol autorisées en application des articles N1 et N2 doivent avoir 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), 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.

## **Article N 4**                    **Desserte par les réseaux**

### **1. Eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du règlement sanitaire départemental.

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

### **2. Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif 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 autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

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.

### **3. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :**

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble\*, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

### **4. Stationnement :**

Les espaces de stationnement extérieurs pourront être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la réduction des emprises des voies de circulation et par l'utilisation de technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.

### **5. Collecte des déchets ménagers ou assimilés :**

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions pour le stockage des déchets ménagers ou assimilés (Cf. Annexe – Règlement du Service Gestion des Déchets de Guingamp Communauté).

De plus, les réhabilitations, restructurations, extensions et constructions sont subordonnées à la réalisation d'un emplacement pour la collecte des déchets hors espace public.

## **Article N 5**                    **Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article N 6**                    **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

1. Les constructions, hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\*, balcons, doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies ouvertes à la circulation générale, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.
2. Toutefois, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble et l'ordonnance de la rue.

## **Article N 7**                    **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et jamais inférieure à 3 mètres ( $L=0$  ou  $L \geq H/2 \geq 3m$ ).
2. Les bâtiments techniques des Services Publics peuvent être autorisés en limite séparative ou à une distance minimale de 0,50 mètre par rapport à cette limite.

## **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**

Dans le sous-secteur NL1, l'emprise au sol cumulée des constructions d'hébergements hôteliers et touristiques liés aux commerces et activités de services est limitée à 5% de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol de chacune des constructions projetées ne doit pas excéder 70m<sup>2</sup>.

## **Article N 10**                    **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions nouvelles doit tenir compte de la hauteur des constructions existantes déjà implantées sur la propriété et ne peut en aucun cas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 6,5 mètres à l'acrotère.

Dans le sous-secteur NL1, la hauteur maximale des constructions d'hébergements hôteliers et touristiques liées aux commerces et activités de services est limitée à 6,40 m au faîtage imposé.

## **Article N 11**                    **Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – protection des éléments de paysage**

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

### En conséquence :

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

Est interdit notamment l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit.

### 3. Les clôtures

Lorsque les limites correspondent aux haies bocagères existantes sur talus ou non, elles devront être impérativement constituées par ces haies ou talus conservés.

Elles seront constituées de talus plantés, de murets de pierres ou de haies vives, qui pourront être doublées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,2 mètre noyé dans la végétation. Un aspect particulièrement soigné sera exigé aux abords des routes départementales.

L'utilisation des matériaux ci-dessous sont interdits :

- l'emploi à nu, pour la constitution de murets, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les plaques en béton préfabriqué,
- les grillages sans végétation,
- les haies de conifères et de lauriers palme sont interdites,
- les matériaux de récupération (tôle ondulée, amiante ciment, palissade bois, etc.).

### 4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, les structures végétales existantes et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

5. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. Les bâtiments, espaces, haies, talus, boisement repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme sur le Plan de zonage du PLU comme "Éléments de patrimoine et de paysage" sont protégés.

Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine du bâtiment.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Il sera rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

## **Article N 12      Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article N 13**      **Réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Dans le sous-secteur NL1, le défrichage des bois repérés au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme est soumis à déclaration préalable. En cas d'abattage total ou partiel, l'ambiance paysagère devra être maintenue ou restituée, en valorisant ou en replantant au moins 70% de la surface repérée.

---

**Section III - Possibilités d’occupation du sol**

---

**Article N 14**      **Possibilités maximales d’occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS.

---

**Section IV - Dispositions relatives à l’environnement et aux communications électroniques**

---

**Article N 15**      **Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

**Article N 16**      **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.