

Titre 5

Dispositions applicables aux zones naturelles

Le titre 5 présente le règlement applicable

à la zone **N**, zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Nota : le titre 5 est composé d'un chapitre unique.

Chapitre unique

Règlement applicable à la zone N

La zone naturelle regroupe les zones suivantes :

La zone **N**, zone naturelle et forestière, n'ayant pas une forte valeur agronomique, et accueillant ponctuellement des occupations du sol existantes non naturelles telles que habitations, ateliers, hangar, carrière, etc...
La zone N comporte deux secteurs Na et Nceq

La zone N comporte cinq sous zones :

La zone **Nas**, destinée à recevoir des aires de stationnement,

La zone **Ne**, zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et / ou écologique.

La zone Ne comporte les secteurs suivants :

Les secteurs **Nepi**, **Nep1** et **Nep2**, inclus dans le périmètre de protection immédiat, et rapproché P1 et P2 de la prise d'eau de Brunec.

Le secteur **NeL** dans lequel sont autorisées les aires de stationnement paysagées

La zone **NL**, zone naturelle destinée aux loisirs et à l'accueil touristique.

La zone NL comporte un secteur **NLc** destiné à l'accueil des auto-caravanes.

La zone **Nm**, couvrant le Domaine Public Maritime, D.P.M. à l'exclusion des concessions portuaires et des parties maritimes des sites classés.

La zone **Ns**, délimitant les espaces et milieux à préserver en fonction de leur intérêt écologique ou caractéristique du patrimoine naturel en application des articles L.146-6 et R.146-1.

La zone **Ns** comporte trois secteurs :

Les secteurs **Nspi**, **Nsp1** et **Nsp2**, inclus dans le périmètre de protection immédiat, et rapproché P1 et P2 de la prise d'eau de Brunec.

Sauf indication contraire, les dispositions réglementaires d'une zone sont applicables aux secteurs inclus dans cette zone

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites**1. Zone N**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et notamment :

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
2. Les lotissements de toute nature.
3. Les installations classées à l'exception de celles liées à des activités répondant à la vocation de la zone
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs.
6. L'ouverture et l'extension de carrières.
7. Toutes les opérations d'exhaussement ou d'affouillement des sols non liées et nécessaires aux occupations ou utilisations du sols admises à l'article N.2., et notamment les ouvrages liés à la régulation des eaux pluviales.
8. Les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc... en particulier dans les zones humides, (sauf disposition prévue au dernier alinéa de l'article N.2-1.)

2. Zone Ne,

Sont interdits tous modes d'occupations du sol à l'exception de celles définies à l'article N.2, et notamment :

les exhaussement ou affouillements des sols non liées et nécessaires aux occupations ou utilisations du sols admises à l'article Ne.2.
les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc... en particulier dans les zones humides.

3. Zone Nas, zone NL, zone Nm, zone Ns

Sont interdits tous modes d'occupations du sol à l'exception de celles définies à l'article N.2

Article N.2 **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières****1. Equipements d'intérêt général**

Sont admises, en **zones N, Ne, NL**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La construction et l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général.
2. La construction ou modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
3. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau.
4. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au traitement des eaux
5. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du réseau ferré.
6. Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement d'un établissement de thalassothérapie.

Sont admis dans la seule zone **N**, sous réserve des préoccupations d'environnement et particulièrement de la protection des zones humides, les dépôts de gravats, remblais, déchets inertes, etc.. dans les zones ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

2. Restauration du patrimoine bâti, aménagement des habitations existantes et constructions d'annexe qui leur sont liées.

Peuvent être admis en **zone N (hors zones Ne, NL, Nm, Ns)** , sous réserves,

- du respect des contraintes de l'économie agricole, et de l'article L.111-3 du Code Rural
- de la capacité des réseaux existants,

1. La restauration des habitations anciennes conservées pour l'essentiel.
2. Le changement de destination des habitations
3. La restauration d'ancien bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que murs et pignons soient conservés pour l'essentiel, ainsi que l'extension de ces bâtiments restaurés, cette extension sera inférieure à 30 % de la S.H.O.B. du bâtiment restauré.
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.
4. L'extension mesurée d'une habitation en continuité avec le bâti, sauf raison technique contraire justifiée ; la S.H.O.N. de cette extension ne sera supérieure à 30 % de la S.H.O.N. initiale.
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.
5. La construction de garage, abri de jardin ou autre annexe non habitable, d'une S.H.O.B. maximale de 30 m², sur des parcelles recevant une habitation, sous réserve que cette construction soit réalisée à proximité de l'habitation.
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, y compris dans la bande de 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.

3. Occupations et utilisations du sol diverses

Peuvent également être admis en **zone N (à l'exclusion des zones Ne, NL, Nm, Ns)** sous réserve du respect de la vocation de la zone.

1. La reconstruction après sinistre des constructions existantes d'un type ou non autorisé dans la zone.
2. L'extension des constructions existantes à usage d'activités non liées directement à la vocation de la zone.
3. Les installations légères liées aux aires de jeux, de sports ou parcs d'attraction (R442-a).
4. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la constitution de réserve d'eau indispensable à une exploitation agricole ou une entreprise horticole.
5. La ré-affectation des bâtiments agricoles pour le garage collectif de caravanes et/ou de bateaux, à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu.
6. L'ouverture et l'extension de carrières ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées. Sont également admis la remise en état de carrières désaffectées ainsi que tous les travaux de terrassements ou remblaiements nécessaires à la réhabilitation des lieux.
7. Les constructions liées et nécessaires au sport équestre, tels que manège, poney club, écuries, remise à fourrage, garage de véhicules, ...
8. Les chenils, les constructions destinées au gardiennage d'animaux domestiques, et autres bâtiments susceptibles d'apporter des nuisances.
9. Les hangars et remise de matériel agricole, sans locaux habitables, et d'une superficie inférieure à 80 m².

4. Dispositions particulières aux secteurs Na et Nceq

Outre les dispositions des paragraphes 1 à 3 ci-dessus, sont admis

- en secteur Na, toutes constructions ou installations nécessaires aux services des espaces verts de la Ville de Concarneau ;
- en secteur Nceq, toutes constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonction d'un centre équestre.

5. zone Nas

Sont admises les occupations et utilisations du sol décrites au paragraphe 1, et particulièrement les aires de stationnement, et les équipements connexes tels que aire de repos et de jeux, jardin public, sanitaires , ...

Les aires de stationnement seront paysagées, leur aménagement sera traité en fonction du contexte dans lesquelles elles se situent.

6. zone Ne

Outre les dispositions du paragraphe 1 du présent article, sont admis :

1. La restauration des habitations anciennes conservées pour l'essentiel.
2. La restauration d'anciens bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial, sous réserve que murs et pignons soient conservés pour l'essentiel.
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage, (à l'exception des ouvrages publics)
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, y compris dans la bande de 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.
4. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la constitution de réserve d'eau indispensable à une exploitation agricole ou une entreprise horticole.

Secteurs Nepi, Nep1 et Nep2

Dans ces secteurs les occupations et utilisations du sol seront autorisées sous réserve qu'elles respectent, respectivement, les dispositions du périmètre immédiat (Nepi), du périmètre rapproché P1 (Nep1) et du périmètre rapproché P2 (Nep2) pour la protection de la prise d'eau de Brunec.

Secteur NeL

Dans le secteur NeL, outre les dispositions du paragraphe 1 du présent article, sont admis , (y compris dans la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage compte tenu du caractère urbanisé des secteurs dans lesquels s'inscrivent les zones NeL) :

les aires de stationnement définies à l'article R.442-2 sous réserve que soit créé à cette occasion un environnement paysagé, les aires de jeux, de sports et de loisirs, les équipements et installations telles que piscines non couvertes, tennis non couverts,

7. zone NL

Outre les dispositions du paragraphe 1 du présent article, sont admis :

1. Les installations légères liées aux aires de jeux, ou d'attraction.
2. Les installations et travaux divers visés aux paragraphes "a" et "b" de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
3. Les installations et ouvrages liés aux sports y compris des ouvrages ou constructions tels que tribunes, vestiaires, sanitaires,

Secteur NLc

Outre les dispositions mentionnées ci-dessus sont autorisées dans ce secteur toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'accueil des auto-caravanes.

8. zone Nm

Sont autorisés dans la zone Nm, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat ou du concessionnaire d'un titre d'occupation appropriée

- 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, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers,...)
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salle de dégustation, locaux de gardiennage et 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.
- Les mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés à l'exclusion des infrastructures lourdes.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

9. Zone Ns

Sont autorisés dans la zone Ns :

*Art. * R. 146-2.- *(D. n° 2004-310, 29 mars 2004, art. 2) - 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 les cas prévus 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 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 ;

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 ;

d) A 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 mètres carrés 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 ;

e) 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 a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Article N.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

1. 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.
2. 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 la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. 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, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 22, 44, 70, 122 et 783)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans une exploitation agricole et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

Article N.4 Desserte par les réseaux**1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne sera accepté qu'en cas de difficultés techniques pour l'absorption sur le terrain et après accord express de l'autorité compétente.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront 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 l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications,...)

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Aucune règle n'est définie.

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

1. Par rapport aux **voies et emprises publiques**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0 m 50

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1^o catégorie et routes à grande circulation.
Ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations.
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°70, 122 (projet de déviation), 44 (pour la section comprise entre les intersections R.D.44./R.D.783 et R.D.44./R.D.70) et 783
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2^o catégorie .
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre son intersection avec la R.D. 322 et l'intersection avec la R.D. 122)
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3^o catégorie .
Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 122 et la limite communale de Melgven) et la R.D. 44 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 70 et la limite communale de Melgven)

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

3. **Par rapport à l'autoroute A.82 (ex RN n°165)**

Le recul des constructions par rapport à l'axe de chaque chaussée est de **50 mètres**.

4. Par rapport aux **emprises publiques autres que les voies communales , les routes départementales, et l'A.82 :**

Aucune règle n'est définie.

Article N.7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0 m 30

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

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

Aucune règle n'est définie

Article N.9 **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

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

Aucune règle n'est définie.

Article N.11 **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords**
Protection des éléments de paysage**1. Aspect des constructions**

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.

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 de couleur et dans le choix des matériaux.

2. Clôtures

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.

Les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

Si elles sont constituées de grillages, ceux-ci seront noyés dans la végétation.

3. Protection des éléments de paysage**3.1 Les espaces boisés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3.2. Les talus

Les talus seront conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les travaux sur les talus devront être présentés dans le cadre du "volet paysager" du permis de construire.

Si les travaux envisagés le sont hors du cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, les travaux de modifications de talus (tels que modification du profil, modification du tracé, désouchage, ...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

3. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

L'article L.442-2 du code de l'urbanisme est applicable aux éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement.

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un P.O.S. en application du 7° de l'article L 123-1 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."

Article N.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

Des aires de stationnement correspondant aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N.13 Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

Article N.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.