

COMMUNE D'ARGOL

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

ZONES N

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

CARACTERE DES ZONES N

La zone N couvre des 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.

En dehors de cette zone N, d'autres zones naturelles sont repérées :

- La zone NB, correspondant aux parties des propriétés exclues des "espaces remarquables" (art L.146-6)
- La zone NE, réservée aux équipements de la station de lagunage de Pont Lorbic.
- La zone NH, correspondant aux bâtiments non agricoles présents au sein de hameau agricole
- La zone NL couvrant les espaces à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (« espaces remarquables »)
- La zone NN, préservant les sites archéologiques de type 2 recensés sur le territoire communal.

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Rappel :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres 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.

B - Sont interdits en zone N, NB, NE, NH, NL, NN, NS, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 et notamment :

1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
2. 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.
3. Les aires de jeux et parcs d'attraction à l'exception de ceux liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone et visés à l'article N2.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
7. Tous travaux, constructions et aménagement non liés à l'activité de la zone.

C - Sont interdits en zone NB les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-C.

D - Sont interdits en zone NE les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-D.

E - Sont interdits en zone NH les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-E.

F - Sont interdits en zone NL les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-F.

G - Sont interdits en zone NN les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2-G.

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

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.411-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits, conformément à l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier.

B - 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 nécessité techniques.
2. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale, aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes.
4. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
5. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole, nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales...).
6. Les exhaussements ou affouillements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration.
7. Les travaux de recherche minière ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à cette activité sous réserve que l'activité de recherche ne compromette pas la vocation de la zone.

C - Sont autorisés dans les zones NB :

Certains aménagements aux constructions existantes et compatibles avec la vocation principale de la zone et à la condition :

- qu'ils ne concernent pas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur état de dégradation ou de leur aspect général ;
- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricoles, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires ;
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés ;
- qu'ils n'imposent pas à la commune, soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec les ressources financières de la collectivité à la date de la demande, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Sont admis sous les réserves précitées, les aménagements suivants :

1. La restauration sans changement de destination des habitations anciennes conservées pour l'essentiel.
2. L'extension limitée des constructions existantes, en continuité avec le bâti (murs, crèches, bâtiment principal, ...), sauf raison technique contraire justifiée, excepté dans la bande des 100 mètres.
3. Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants des bâtiments désaffectés et d'intérêt architectural excepté dans la bande des 100 mètres.

D - Les occupations et utilisations autorisées sous conditions en zone NE :

L'ensemble des équipements et installations nécessaires au bon fonctionnement de la station de lagunage implantée à Pont Lorbic.

E- Sont admis en zone NH sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

1. L'extension limitée d'une habitation existante sans création de logement supplémentaire, en une seule fois.

Ⓐ Les aménagements des constructions existantes.

3. Les annexes et garages des habitations existantes, les piscines couvertes ou non à proximité de l'habitation.
4. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que l'activité agricole n'est plus présente sur le site.
5. La reconstruction à l'identique après sinistre telle que prévue par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement et l'extension limitée des établissements industriels, commerciaux et artisanaux existant dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.

F - Sont admis en secteur NL sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

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 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 ; 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 1981 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 points 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.

G - Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone NN :

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publics destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne le compromettant pas.

2. Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'activité de la recherche archéologique.

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

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. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
2. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
3. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
4. Les accès nouveaux sur les RD 791 et RD 887 sont interdits.

Article N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau d'assainissement collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être collectées, traitées, évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome adaptés au projet et conforme à la réglementation, et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

En tout état de cause, une étude de sol, encadrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C) sera exigée avant délivrance de tout permis de construire sur les terrains n'ayant pas fait l'objet de sondages complémentaires.

3. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe.

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. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

4. Réseaux divers :

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

2. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :

- 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie,
- 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie,
- 15 mètres pour les chemins de 3^{ème} catégorie.

3. Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des RD 791 et RD 887.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux publics.

4. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les installations et les équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, électricité, gaz...),
- pour les annexes des constructions existantes, non implantées à l'alignement,
- pour les dépendances aux constructions existantes (garages,...),
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

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. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit respecter les dimensions suivantes :

	Toiture traditionnelle (pente >40° - 2 pentes) Faîtage	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
habitations	8,00 m	6,50 m
annexes	5,00 m	3,50 m

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres, ...

4. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

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 les permis de construire et autres autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

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

2. Les couleurs et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. L'édification des bâtiments annexes donnant sur la rue sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite.

4. Les clôtures préfabriquées sont interdites sur les façades rue et à l'intérieur des marges de recul fixées au plan.

5. Les annexes et dépendances réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

6. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

7. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

8. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**Article N13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS
PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.