

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison soit de la qualité des sites des milieux naturels des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique historique ou écologique soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle se décline en deux sous-secteurs :

- **Les zones Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites des milieux naturels et des paysages

- **Les zones Np** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1- En zone Na :**

- Toute construction à usage d'habitation ou non même ne comportant pas de fondations tout lotissement toutes installations ou travaux divers tout comblement affouillement exhaussement de terrain qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers tout aménagement autre que ceux visés à l'article Na2

- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2.

- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs

- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines

- La construction d'éoliennes.

2- En zone Np :

- Toute construction installation ou extension de construction existante.

- Toutes constructions et aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.

- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :

- comblement affouillement exhaussement dépôts divers
- création de plans d'eau

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.

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

1- En zone Na :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs réalisation de sentiers piétons aires naturelles de stationnement installations sanitaires....) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs postes de refoulement supports de transport d'énergie..) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation de leur nature de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- Sans changement de destination sauf dans les cas visés ci-après la réfection l'aménagement de bâtiments non en ruine.

- la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

- si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et notamment les bâtiments identifiés au titre du L.123-1-7 du code de l'urbanisme repérés au plan de zonage.

- ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si de par sa situation il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

- Les possibilités d'extension ou de construction de dépendances présentées ci-après sont acceptées dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur

l'ensemble de l'îlot de propriété quel que soit le nombre de bâtiments (extension + dépendances nouvelles) et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

✓ l'extension des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural. Il est précisé que cette extension pourra se faire au sein d'un bâtiment existant par changement d'affectation à condition de respecter les conditions énoncées ci-dessus.

✓ Les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin garages) peuvent être autorisées sous réserve d'être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

- Les piscines découvertes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée.

2- En zone Np :

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- les travaux relatifs à la sécurité des personnes des actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U. les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Na2. Toutefois ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 00 m.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les " surélévations " des bâtiments existants sont interdites.

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

- En secteur Na la hauteur maximale des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3 00 m à l'égout.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**1. Rénovations et aménagements des constructions anciennes en pierres**

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole si il y a nécessité de créer des ouvertures la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante
soit

- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Les rénovations devront intégrer les préconisations et prescriptions présentées en annexe 2 du présent règlement

2- Constructions neuves modifications des constructions récentes (type pavillonnaire) et extension du bâti pierre

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Les constructions devront intégrer les préconisations et prescriptions présentées en annexe 2 du présent règlement

3 - Clôtures**Sur les voies et emprises publiques et marge de recul :**

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne en pierre d'une hauteur maximum de 1.20 m.
 - soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur de 20 cm minimum couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur maximum de 1.20 m.
- Ces deux solutions peuvent être surmontées d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint ou d'éléments en bois PVC etc. ... le tout n'excédant pas 1.80 m ;
- Soit d'une clôture végétale

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent) de panneaux préfabriqués en bois ou en béton est interdite.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 2.00m.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique urbanistique ou architecturale de les réaliser il pourra être fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont interdits :

- les défrichements
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection voire à la conservation du boisement.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet