

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nh, Nr et Na

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est un espace naturel, 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.

La zone N comprend plusieurs secteurs dont :

- **le secteur Nr** est un secteur naturel d'habitat où la réhabilitation, la rénovation et les extensions limitées peuvent être autorisées
- **le secteur Na** est un secteur naturel d'habitat permettant de concilier la présence de constructions de tiers et celles d'activité agricole dans les hameaux mixtes
- **le secteur Nh** est un secteur naturel d'habitat pouvant recevoir des constructions de manière limitée, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions nouvelles,
 - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destinations de ces constructions,
 - les travaux, installations, aménagements affectant

l'utilisation du sol,

- les démolitions,

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme (annexe 1).

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre du Monument Historique ainsi que dans un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

- Tous travaux sur un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- La route départementale 177 sont concernées par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

ARTICLE Nh-Nr-Na 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble des secteurs Nh, Nr et Na

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec

l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, des opérations d'aménagement, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie et aux travaux de l'aménagement de l'axe Rennes-Redon,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes supérieures ou égales à 12m, et d'antennes sur pylônes,
- Le remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphiques par une trame turquoise, en application de l'article L.123-17°.

Sur l'ensemble des secteurs hormis en secteur Nh

- Toute construction même ne comportant pas de fondations, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,

En secteur Na

- Toute extension, dépendance ou changement de destination non liés à une activité agricole réduisant les interdistances existantes entre des bâtiments ou installations agricoles en activité et les tiers les plus proches.

ARTICLE Nh-Nr-Na 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble des secteurs, sous réserve d'une bonne insertion dans le site,

- Les constructions et installations 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....),
- Certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construit sur terrain nu, sous réserve d'une hauteur maximale limitée à 4 mètres, d'un bardage bois et d'une emprise maximale de 30 m².
- Les dépendances (garages, abris de jardin ...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol et 6 m de hauteur au total, et qu'il n'y ait pas plus de deux par habitation à compter de la date d'approbation du P.L.U..

En secteur Nr et Na

- Le changement de destination pour création de logements, artisanat et services dans les bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant.
- Les constructions nouvelles à destination d'artisanat ainsi que les extensions nécessaires à la modernisation ou à l'extension

des activités existantes.

- La mise aux normes et les extensions limitées des bâtiments agricoles pour les sièges d'exploitation.

En secteur Na

- Les nouveaux bâtiments et installations agricoles.
- L'extension des constructions existantes, les dépendances et le changement de destination à condition de ne pas réduire les interdistances existantes entre des bâtiments ou installations agricoles en activité et les tiers les plus proches.

En secteur Nh

- Les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances.
- Le changement de destination pour création de logements, artisanat et services dans les bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.
- L'extension des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant.

ARTICLE Nh-Nr-Na 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre

l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Accès

Les terrains sur lesquels des constructions, activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

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

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques.

ARTICLE Nh-Nr-Na 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

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

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions

d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces deux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampon, fossés ...).

ARTICLE Nh-Nr-Na 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Nh-Nr-Na 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'ensemble des secteurs Nh, Nr et Na,

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions doivent être implantées, pour tout ou partie, à l'**alignement des voies** (publiques ou privées) et emprises publiques ou à au moins 5 mètres de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-

après :

- s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
 - l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- Toutefois, de telles 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 du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires par rapport aux règles citées dans le tableau ci-dessus :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
 - les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 1m prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.
 - les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Nh-Nr-Na 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux dépendances.

Pour l'ensemble des secteurs Nh, Nr et Na, lorsque que les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, elles doivent être implantées en retrait de celle-ci d'une distance minimale de 3m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nh-Nr-Na 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol est limitée à :
- 30 m² pour les abris pour animaux,
 - 50 m² pour les dépendances.

ARTICLE Nh-Nr-Na 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'ensemble des secteurs Nh, Nr et Na, la hauteur maximale autorisée est de 7 m à l'égout ou l'acrotère.

La hauteur maximale est de 4 m pour les abris pour animaux et de 6 m pour les dépendances.

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.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions contiguës.

Lorsque la construction s'implantera en dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,80 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, hormis une configuration topographique du site nécessitant une élévation supérieure.

Toutes les constructions élevées au-delà de la hauteur maximale devra s'inscrire dans le volume enveloppe définis par des pentes de 45° partant de l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

ARTICLE Nh-Nr-Na 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Des recommandations architecturales et paysagères présentes en annexe du P.L.U. permettront l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

Rénovations et extensions des bâtiments traditionnels :

• *Volumétrie*

Les rénovations des bâtiments traditionnels devront conserver leur silhouette générale, pour cela, les extensions devront être mesurées et limitées en surface (cf. article Nh-Nr-Na 2).

• *Extensions*

En façade principale, les extensions sont interdites. Elles sont autorisées en façade opposée à la façade principale et sur les pignons.

• *Toitures*

Les toitures conserveront leurs silhouette et leurs pentes d'origine. L'utilisation de la tuile de couleur rouge est interdite à l'exception de ceux où le matériau existe.

• *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleur des matériaux locaux) et s'accorderont avec les matériaux d'origine du bâtiment.

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

• *Façades et ouvertures*

Les façades principales conserveront leur composition d'origine.

Aspect des constructions futures :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants rappelant la typologie bâtie du hameau.

• *Volumétrie*

La volumétrie des futures constructions pourra s'inspirer des volumétries des constructions d'habitations et agricoles traditionnels (volumes parallélépipédiques allongés, toiture à deux pentes en ardoise).

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

• *Toiture*

Le matériau de toiture, à l'exception des toitures terrasses, sera l'ardoise ou tout matériau présentant une couleur sombre.

• *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site et sur le bâti traditionnel du hameau (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir au mieux et entretenir.

Sont interdites :

- les haies végétales qui ne seront pas constituées d'essences locales,
- les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux,
- les clôtures constituées de plaque de béton d'une

hauteur supérieure à 0.50 m ou de panneaux plastiques.

ARTICLE Nh-Nr-Na 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 2.

ARTICLE Nh-Nr-Na 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE Nh-Nr-Na 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.