

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N

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 comprend un **sous-secteur NI** destiné à accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air (tels que l'hippodrome et des aires de loisirs et de détente) dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.
- Elle comprend également un **sous-secteur Nh** correspondant aux hameaux situés en zones naturelle

Tous les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin aval de la Vilaine et par l'Atlas des Zones Inondations des affluents de la Vilaine font l'objet d'un indice « i ».

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2012,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages de haies remarquables mentionnées au plan au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Une déclaration préalable en mairie est obligatoire pour toute suppression ou modification des haies répertoriées au PLU au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur la plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- Sont liés à la sécurité des personnes ;
- Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques du bassin aval de la Vilaine approuvé le 3 juillet 2002.

En tous secteurs :

- 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 N 2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N 2.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

En secteurs N et Nh:

- 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,
- 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,

En secteur Nc :

- La construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,
- L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.

En secteur Nh :

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports Code de l'Urbanisme motorisés) et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- L'implantation de résidences mobiles, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

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

Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques du bassin aval de la Vilaine approuvé le 3 juillet 2002.

En secteur N :

- 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, postes de secours et de surveillance des plages, 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, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU, sans élévation et sous réserve que cette rénovation se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- la reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

En secteur N/ :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...)
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et/ou de plein air,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, et pour une même destination.
- l'édification ou l'aménagement de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un complexe équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et un logement de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité.
- 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, postes de secours et de surveillance des plages, 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.

En secteur Ni et Nhi :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - 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'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteurs Nh, sous réserve de ne pas créer de gêne aux exploitations agricoles :

- Le changement de destination des bâtiments en pierre sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement ;
- L'extension des bâtiments en pierre dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou 50 m² de surface de plancher maximum.
- Les annexes séparées dans la limite d'une emprise maximale de 50 m² et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.
- 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...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- La réalisation d'abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole (boxes à chevaux...), sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments légers démontables sans fondations ni soubassements, à raison d'un seul bâtiment par unité foncière, implanté en bordure de parcelle, à 100 m minimum de tout secteur U ou AU, et avec une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m².
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - Les gîtes ruraux et chambre d'hôtes.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour un usage de logement, commerces ou services, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines, à l'exception des cas visés à l'article Nh 1.

En sous-secteur Nh1 sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions neuves en dent creuse, sous réserve :
 - de disposer d'une façade en limite d'une voie ouverte à la circulation publique
 - d'être implantée dans une bande de construction principale de 50 mètres maximum de la limite de la voie ouverte à la circulation publique

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone à l'exception de la desserte de terrain de la même unité foncière se situant en zone N.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 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 terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un 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.

- Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

De plus en secteur Nh :

- Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - Les pistes cyclables
 - Les chemins piétonniers
 - Les parcs de stationnement public

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, téléphone

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. Toute installation doit faire l'objet d'un accord du Service Public d'Assainissement non collectif.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En secteur Nh uniquement :

- En l'absence de réseau public d'assainissement, la construction doit être implantée en fonction de la topographie du terrain de manière à ce qu'une superficie minimum puisse être réservée pour la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

Autre secteur : sans objet

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

En zones N et N~~2~~ :

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées de la manière suivante :
 - RD775 : 35 m avec accès directs interdits
 - RD3, 15, 42, 46, 124, 125, 129, 130 : 25m avec accès limités et groupés
 - Autres voies : 5 m
- Dans ces marges de recul pourront être autorisés l'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes.

En secteur Nh :

- Le nu des façades des constructions, annexes et dépendances doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - RD775 : 35 m pour les habitations et 20 m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route, avec accès directs interdits
 - RD3, 15, 42, 46, 124, 125, 129, 130 : 25 m pour les habitations et 15 m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route, avec accès limités et groupés
 - Autres voies : 5 m
- Dans ces marges de recul pourront être autorisés l'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes.

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

En zones N et N~~l~~ :

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

En secteur Nh :

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes séparées doivent être implantées à 3 mètres minimum.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zones N et N~~l~~ :

Sans objet.

En secteur Nh :

- Tout projet devra être conforme aux conditions de l'article Nh2.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zones N et N~~l~~ :

Sans objet.

En secteur Nh :

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- Elle ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure 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 voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

En zones N et N~~z~~ :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Pour le bâti pierre :

- La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement de constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :
 - Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant. Cette typologie doit être décrite dans la notice du permis de construire,
 - La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire,
 - Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager pour les volumes de liaison entre deux bâtiments (maximum 50 m²) pour des extensions en partie arrière,
 - Les menuiseries extérieures visibles de la voie publique seront en bois,
 - Les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public, elles pourront être autorisées à titre exceptionnel en visibilité de l'espace public en cas d'impossibilité patente d'éclairage de pièce de vie par une autre source de lumière,
 - Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bois,
 - Les toitures devront être réalisées dans les matériaux identiques à l'origine du bâti ou dans des matériaux différents en cas d'extension ou de volume de liaison en matériaux contemporains,
 - Les escaliers en pierre existants devront être conservés sauf dans le cas de projets d'extension exigeant la disparition de l'escalier sans autre solution d'alternative possible,
 - Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservés leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit en bardage bois. Cette règle étant imposée pour les façades visibles de l'espace public.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur

En secteur Nh :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et respecter les caractéristiques de volume et de style du patrimoine traditionnel local. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la région.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.

Toitures :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation traditionnelles doivent avoir deux versants principaux, dont la pente sera au minimum de 30° sur l'horizontale ou identique de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- Les toitures-terrasses seront autorisées pour les projets contemporains de qualité. Elles seront également admises pour les annexes, dépendances et éléments de liaison des constructions principales, ainsi que pour les bâtiments présentant un caractère d'intérêt collectif.
- D'autres types de toitures pourront être accordés :
 - si l'architecture du bâtiment l'impose ou afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux,
 - dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers, si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire, toiture végétalisée...).

Clôtures :

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul observée à l'article N 6, doivent être constituées par :
 - Un mur bahut de 0.60 à 1m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en plastique, le tout n'excédant pas 1.50m de hauteur.
 - Une grille, un grillage, des lisses en bois, en béton, en plastique, de 1.50m de hauteur maximum.
- Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00m.
- Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive constituée d'essences locales, sans dépasser au total les hauteurs indiquées ci-dessus.

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'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

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

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.