

ZONE N

CARACTERE DES ZONES N.

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.

Elle comprend le secteur Nc couvrant la station d'épuration et son extension future

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

ARTICLE N. 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les remblais de toute nature, sauf pour les travaux de mise en 2*2 voies de l'axe REDON – RENNES (RD 177).

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

Et toutes les constructions et occupations du sol de toute nature soumises ou non à autorisation, à l'exception de celles prévues à l'article N 2,

Les installations et travaux divers non autorisés à l'article N 2.

ARTICLE N. 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec le site et son environnement ainsi que leur intégration au paysage :

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 installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.

Les aires naturelles de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

Les installations légères de loisirs.

Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

La recherche minière ainsi que les exploitations de carrières et de mines, de même que les bâtiments et installations directement liés aux chantiers d'exploitation. La Commune pourra

exiger une remise en l'état initial du site. Dans l'hypothèse d'une exploitation de carrière, sa desserte ne pourra se faire que par les routes départementales et en aucun cas par les chemins ruraux.

Les travaux nécessaires à l'aménagement à 2x2 voies de l'axe REDON-RENNES (RD 177).

Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

Les installations et travaux divers liés à une construction, à l'aménagement de voies routières, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie, à des activités autorisées dans la zone parmi lesquelles l'activité agricole, ou encore à l'aménagement à 2x2 voies de l'axe REDON – RENNES (RD 177).

Les constructions liées à l'activité forestière.

En zone Nc : les travaux, affouillements, remblaiements nécessaires à l'implantation, l'entretien, le fonctionnement de l'ouvrage de collecte et traitement des eaux usées.

ARTICLE N. 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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 en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité 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.

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 sentiers piétons, les sentiers touristiques.

2. 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 4 m de largeur.

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

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte qu'un véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

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.

2. Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas où la nature la nature des effluents devra être compatible avec les conditions d'exploitation du réseau, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord du Maire. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons, ouvrages de rétention ...).

3. Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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.

ARTICLE N. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE N. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1. Voies publiques ou privées

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées ou à 5 m. au moins de celles-ci.

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul.

Dans le cadre de la mise aux normes réglementaires de bâtiments agricoles, l'implantation pourra être admise à l'alignement des routes communales si aucune autre solution technique ne peut être envisagée.

L'aménagement, la reconstruction à l'identique après démolition ou destruction ne respectant pas les règles précitées peuvent être autorisées dans les limites de l'alignement existant. 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).

2. Réseaux divers :

En application du décret n° 91.1147 du 14 Octobre 1 991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseau de transport d'énergie électrique - Lignes existantes :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE N. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être 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.

La hauteur maximale autorisée est de 9 m au faîtage et 6 m à l'égout ou l'acrotère.

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.

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

ARTICLE N. 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Règles générales :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment de la végétation existante et des constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes que l'orientation des lignes de faîtage, y compris la forme de la toiture, les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale s'insérant dans les paysages proches et lointains, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les enduits extérieurs seront de teinte neutre, s'harmonisant avec les constructions environnantes en évitant les couleurs vives faisant tâche dans le paysage.

Remarque : en cas de rénovations et extensions des bâtiments traditionnels, les façades principales conserveront leur composition d'origine. Les ouvertures d'origine seront conservées. Exceptionnellement elles pourront être légèrement transformées dans le respect des proportions d'origine.

11.2 - Toitures :

Les toitures des volumes principaux des habitations et des bâtiments annexes doivent avoir des versants dont la pente est comprise entre 30 et 50° ou identique à celles de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect équivalent (couleur, dimensions ...).

Le volume des lucarnes et des ouvertures aménagées en toiture sera discret.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les toitures de type industriel (tôles ou similaires) sont proscrites lorsque celles-ci ne présentent pas le même aspect que l'ardoise traditionnelle. Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments d'activités.

Remarque : en cas de rénovations et extensions des bâtiments traditionnels, les toitures devront conserver leur 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.

11.3 - Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant et sera composée d'essences locales.

Les clôtures minérales opaques ne devront pas dépasser 0,80 mètre de hauteur, et les autres clôtures non végétales (grillages ...) n'excéderont pas 2 mètres.

Les clôtures en panneaux de bois d'une hauteur maximale de 1.80 m seront autorisées en limites séparatives, sur une longueur maximale de 6.00 mètres dans le prolongement de l'habitation.

Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton, y compris à claire-voie, est interdite.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de terrain, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

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 ou de panneaux plastiques.

ARTICLE N. 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés T.C. figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

-O-O-