

# ZONES Na-Nh

## **CARACTERE DES ZONES N.a et N.h.**

La zone N est un espace naturel, à protéger en raison 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 la zone N.a qui permet l'évolution du bâti (extension, rénovation, changement de destination sous certaines conditions) ainsi que la zone N.h. qui en outre peut 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...).

*\* Une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas admise lorsqu'elle constitue une gêne pour le développement des activités agricoles. Il en est ainsi lorsque cette construction nouvelle se situe à moins de 100m d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.*

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

### **ARTICLE N.a. 1 - N.h. 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

L'aménagement de terrains de camping sauf le camping à la ferme.

L'aménagement de terrains de caravanes, sauf le caravanage à la ferme.

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.

La construction d'éoliennes supérieures ou égales à 12m, et d'antennes sur pylônes,

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.

Toute extension, dépendance ou changement de destination ayant pour effet de réduire la distance entre la construction visée et un siège d'exploitation si ladite construction se situe à moins de 100m d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.

Les installations et travaux divers suivants s'ils ne sont pas liés à une construction, à l'aménagement de voies routières, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie, à l'activité agricole, et excepté ceux nécessaires à la réalisation des travaux liés à l'aménagement à 2x2 voies de l'axe REDON – RENNES (RD 177) qui seront autorisés :

- 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 d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> ou d'une hauteur supérieure à 2m ou d'une profondeur supérieure à 2m

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

**Sont admis, sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles**  
et des conditions particulières énoncées dans cet article :

### **1. Dans les marges de reculement :**

Voir article 4 des Dispositions Générales.

### **2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 7 des Dispositions Générales.

### **3. Sur l'ensemble des zones :**

L'aménagement et la restauration des constructions existantes de caractère, ainsi que les extensions, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel, avec ou sans changement de destination.

L'extension d'emprise au sol (E.A.S.) des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, et que l'extension n'excède pas :

- 80 % d'E.A.S. si  $E.A.S. \leq 50 \text{ m}^2$
- 60 % d'E.A.S. si  $50 \text{ m}^2 < E.A.S. \leq 80 \text{ m}^2$  mais pouvant néanmoins totaliser un minimum d'E.A.S. de  $90 \text{ m}^2$  après réalisation de l'extension (E.A.S. de la construction existante comprise)
- 50 % d'E.A.S. si  $80 \text{ m}^2 < E.A.S. \leq 120 \text{ m}^2$  mais pouvant néanmoins totaliser un minimum d'E.A.S. de  $128 \text{ m}^2$  après réalisation de l'extension (E.A.S. de la construction existante comprise)
- 30 % d'E.A.S. si  $E.A.S. > 120 \text{ m}^2$  mais pouvant néanmoins totaliser un minimum d'E.A.S. de  $180 \text{ m}^2$  après réalisation de l'extension (E.A.S. de la construction existante comprise)

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.  
L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à  $80 \text{ m}^2$ .

La restauration ou la reconstruction d'une partie de longère en ruine pourra être autorisée aux conditions définies aux articles 6, 7, 10, 11. L'extension n'est pas limitée si le projet permet de rétablir la jonction entre les bâtiments situés de part et d'autre et formant à l'origine un seul bâtiment.

Les affouillements et exhaussement non interdits à l'article 1 et dans le respect des procédures de déclaration préalable ou de permis d'aménager en vigueur.

Le changement de destination, à condition :

- que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'une construction en dur (type pierre, terre, parpaings, bois, briques), et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
- que la destination nouvelle devienne soit l'habitation, soit une activité de tourisme, de restauration, ou une activité artisanale,
- que les bâtiments concernés n'aient plus aucune vocation agricole au regard des critères définis par les instances agricoles,
- et que s'il est nécessaire, le dispositif d'assainissement autonome soit réalisable.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans les limites fixées à l'article N.a. 9 - N.h. 9, même si l'habitation est située dans un zonage limitrophe différent, à condition que l'annexe soit implantée sur la même unité foncière ou en cas d'impossibilité, sur un terrain situé à une distance maximale de 50 mètres par rapport à l'habitation.

La construction d'abris de jardin sur terrains nus, construits en bois et couverts en ardoises ou en matériaux ayant l'aspect et la couleur de l'ardoise, dans les limites fixées à l'article N.a. 9 - N.h. 9.

Sous réserve d'une hauteur maximale limitée à 3.50 mètres à l'égout de toit, les abris pour animaux construits en bois et couverts en ardoises ou en matériaux ayant l'aspect et la couleur de l'ardoise, dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, ils pourront être édifiés sur l'unité foncière supportant l'habitation ou sur terrain nu, dans les limites fixées à l'article N.a.9 - N.h. 9.

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.

Les travaux, les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires à l'aménagement à 2x2 voies de l'axe REDON - RENNES (RD 177).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

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,...),

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (transformateurs, postes de refoulement, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les centres équestres et les logements pour animaux autres que ceux visés par des réglementations spécifiques, construits en bois.

Tout bâtiment repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique est soumis au permis de démolir.

Camping : Seuls, peuvent être autorisés le camping à la ferme et les aires naturelles de camping tels que définis par l'arrêté du 11 Janvier 1993 relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes, et sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

#### **4. En zone N.h :**

Les constructions à usage d'habitation, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances.  
Les démolitions puis reconstructions.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.a. 3 - N.h. 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.

## **2. Voirie :**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Ainsi, 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 4m de largeur pour les voies nouvelles.

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

## **ARTICLE N.a. 4 - N.h. 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. - Faux 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, 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.a. 5 - N.h. 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.a. 6 - N.h. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES. EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

### **1. Voies publiques ou privées**

Les constructions devront être implantées à 3 m minimum de 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.

Toutefois, dans le cas de constructions principales voisines construites selon un alignement, l'implantation des constructions nouvelles ou extensions pourra être imposée en prolongement de cette construction voisine, 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 sauf pour atteindre le prolongement d'une construction voisine ne respectant pas le recul imposé et afin de ne pas rompre avec l'harmonie de l'ensemble.

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.a. 7 - N.h. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES 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 ne sera pas inférieure à 2,50 m.

### **Implantations différentes :**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Les dispositions de cet article 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 ...).

**Bâtiments annexes :**

Des constructions annexes peuvent être édifiées le long des limites latérales des parcelles et le long de la limite de fond de terrain. Si le bâtiment n'est pas implanté dans les conditions précitées, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1,50m.

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

Sur une même propriété, lorsqu'elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

Les dispositions de cet article 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.a. 9 - N.h. 9 - EMPRISE AU SOL****a) Par rapport aux propriétés bâties :**

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes à l'habitation ne devra pas excéder 80 m<sup>2</sup>.

**b) Par rapport aux propriétés non bâties :**

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol des abris pour animaux (dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole) est limitée à 20 m<sup>2</sup>

L'emprise totale est limitée à 32 m<sup>2</sup>.

Les dispositions de cet article 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.a. 10 - N.h. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions principales à partir du terrain naturel, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 6 m.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout du toit, 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-avant 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 devra tenir compte du niveau du terrain naturel avant travaux. La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation ne doit pas excéder 3,50 m à 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 N.a. 11 - N.h. 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 faitage, y compris la forme de la toiture, les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

S'agissant de la volumétrie, les rénovations des bâtiments traditionnels devront conserver la silhouette générale, pour cela, les extensions devront être limitées en surface (cf. N.a.2 - N.h.2)

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, 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.

En particulier, les abris de jardin et abris pour animaux (dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole, définis à l'article N.a.2 - N.h.2) devront être construits en bois ou habillés avec un bardage bois, ou nouveaux matériaux esthétiques ou pérennes, (matériaux nus enduits, etc...).

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

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

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 :**

A l'exception des toitures terrasses et des mono-pentes, la pente des toitures des volumes principaux des habitations sera 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 non vitrés qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

La couleur de la toiture non vitrée devra se rapprocher de la couleur de l'ardoise.

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.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.80m et ne devra pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de pluie.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2m.

Les parpaings nus, les plaques préfabriquées brutes ou en fibrociment sont interdits.

La conservation des murs ou murets anciens en pierre est recommandée.

Les clôtures minérales opaques ne devront pas dépasser 0,50 mètre de hauteur.

Les clôtures en panneaux de bois d'une hauteur maximale de 2.00 m seront autorisées en limites séparatives, dans le prolongement de prolongement de l'habitation.

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.

## **ARTICLE N.a. 12 - N.h. 12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE N.a. 13 - N.h. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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.a. 14 - N.h. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**-O-O-**