

## CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NP

La zone NP 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.

La zone NP délimite les parties du territoire non ou peu urbanisées affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages comme par exemple : les boisements, les zones humides, la zone Natura 2000, la zone inondable, les abords des cours d'eau et l'ancienne carrière de St Jacob.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article NP 1 - Destinations et sous-destinations

##### 1.1 Sont autorisées la sous-destination et la destination suivantes

- Exploitation Forestière (limitation aux conditions de l'article NP 2).
- Habitation (limitation aux conditions de l'article NP 2).
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### Article NP 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article NP 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Dans les zones humides :
  - Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément autorisés sous conditions au point 2.2.2.
  - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
    - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
    - Création de plan d'eau (sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés sous conditions).
  - A l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).
- Dans la zone inondable : Toutes les constructions à l'exception de celles autorisées par le règlement du PPRi du bassin Aval de la Vilaine joint en annexe du PLU.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- 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 de loisirs 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.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.

## **2.2 Sont autorisés sous conditions**

### **2.2.1 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- 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....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site, qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

### **2.2.2 Dans les zones humides**

- 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 de sécurité routière (giratoire, tourne-à-gauche...).
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les travaux réalisés dans un objectif d'amélioration du fonctionnement des milieux aquatiques (mise en œuvre de mesures compensatoires, création de frayères à brochets, restauration hydromorphologique de cours d'eau...).
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux deux points ci-après 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'accueil ou 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.

### **2.2.3 Dans la zone inondable**

- Uniquement les aménagements, travaux et constructions autorisés dans le règlement du PPRI du bassin Aval de la Vilaine.

### **2.2.4 Aménagement forestier**

- La création d'aménagements nécessaires à la gestion forestière, la défense incendie, desserte, place de dépôts et stockage de bois sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

## 2.2.5 Autres constructions soumises à conditions particulières

### 2.2.3.5 Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
  - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article NP 4,
  - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

### 2.2.3.6 Annexes

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article NP 4.

## 2.2.6 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

## **Article NP 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non réglementé.*

# **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

## **Article NP 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **4.1 Emprise au sol**

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de :
  - 50% sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup>.
- Une seule annexe est autorisée et limitée à une emprise au sol totale de 40 m<sup>2</sup>. La construction d'une piscine sera également autorisée (en plus de l'annexe).

#### **4.2 Hauteurs maximales autorisées**

- La hauteur des bâtiments pour les activités agricoles autorisées dans la zone n'est pas réglementée.
- La hauteur maximale des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- En cas de toiture monopente, la hauteur maximale des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder :
  - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- La hauteur maximale des annexes aux bâtiments d'habitation ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Les règles de hauteurs ne concernent pas :
  - Les ouvrages techniques et autres superstructures (silos, citernes...).
  - Les éléments techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics.

#### **4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

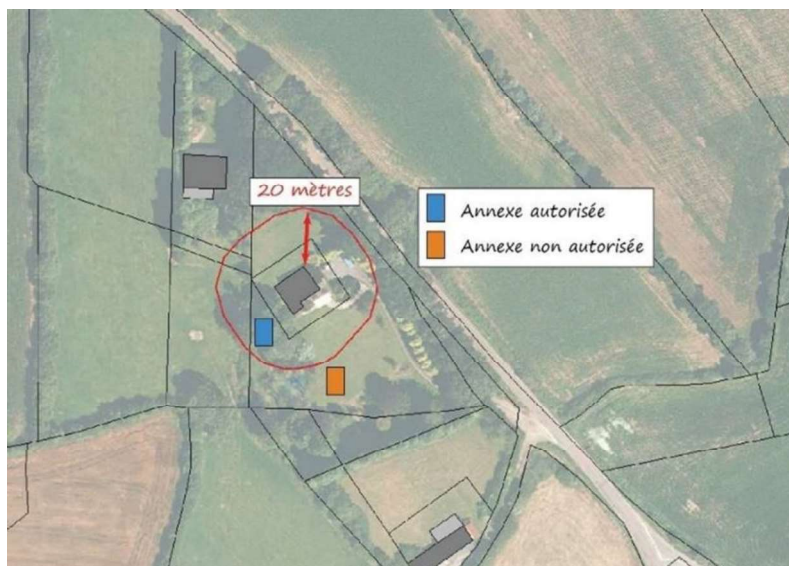
- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction, le changement de destination ainsi que l'extension dans l'alignement des constructions existantes. 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).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

#### **4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 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 mètres.

#### **4.5 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale**

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.



#### **4.6 Implantation des constructions par rapport au milieu naturel sensible**

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau.
- Lorsque les inter distances entre la berge et le bâtiment sont inférieures à 10 m les extensions ou constructions ne doivent pas réduire l'inter distance existante.

### **Article NP 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **5.1 Éléments de paysage à protéger (bâti)**

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.
- Tout projet doit au préalable vérifier la compatibilité avec le cahier de prescriptions et recommandations architecturales dans la mesure où il est concerné par celui-ci.

#### **5.2 Clôtures**

- Les éventuelles clôtures doivent :
  - o Soit être constituées d'une haie vive variée,
  - o Soit grillagées pouvant être doublées d'une haie vive.
- Les éventuelles clôtures doivent favoriser le libre écoulement de l'eau et le passage de la petite faune.

#### **5.3 Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## **Article NP 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **6.1 Éléments de paysage à protéger**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - o est soumise à déclaration préalable,
  - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
  - o Le linéaire replanté sera équivalent à celui supprimé.

### **6.2 Autres dispositions**

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe du présent règlement.

## **Article NP 7 - Stationnement**

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

## **THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Article NP 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès 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 et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article NP 9 - Desserte par les réseaux**

#### **9.1 Alimentation en eau**

- Toute construction 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.
- 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.

#### **9.2 Electricité et téléphone**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **9.3 Assainissement des eaux usées**

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.