

### 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 les secteurs :

- **Np** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Blavet ou Vilaine.

#### Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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.
- 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 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,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

## En secteur Nzh

- toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2 ;
- tous travaux public ou privé 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 à l'article N2 à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

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

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...), 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.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.
- le changement de destination sans extension d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
  - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
  - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans ces limites, l'implantation d'une dépendance de 30m<sup>2</sup> maximum ou de deux dépendances de 20m<sup>2</sup> maximum chacune par unité foncière peut être autorisée sous réserve :

- que leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres au faîtage,

- que les toits soient à double pente,
- qu'elles soient situées à l'extérieur d'une bande de 5,00 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.

**Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la sécurité aérienne,
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages déclarés d'utilité publique.
- Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- Les aménagements (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors oeuvre brute au sens de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

**En secteur Nzh :**

- les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

- 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 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 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.

### **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.
- 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.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **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.

#### **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.

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront de préférence être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **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.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. 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).

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

- Les constructions, exceptées les dépendances, peuvent être implantées en limite séparative.
- L'implantation de chaque dépendance devra être en retrait d'au moins 1 m par rapport à toute limite séparative

## **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**

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- la hauteur des dépendances de la construction principale ne peut excéder 3m au faîtage.

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

### **Aspect des constructions :**

- 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.

### **Clôtures**

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

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2,00 mètres. Elles ne pourront être constituées que d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage) doublé ou non d'une haie végétale, d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierres de pays ou de claustras.

## **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.

## **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**

Sans objet.