V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1 ZONE N

La zone naturelle dite « zone N » correspond à des espaces protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs définis selon leur vocation d'occupation des sols, leurs caractéristiques naturelles, patrimoniales ou paysagères :

- les secteurs Np protégés en raison de la présence de site de captage de l'eau potable
- Les secteurs Nf protégés en raison de leur caractère boisé, ces zones répondent au Porter à Connaissance.

La zone N est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aval de la Vilaine et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.
Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Aval de la Vilaine.

La zone N peut être partiellement soumise au risque d'inondation de l'Atlas des zones inondables, celui-ci identifie des zones inondables non couvertes par le PPRI.
Pour que des projets soient autorisés, il doit être démontré que l'implantation en dehors de la zone inondable est impossible.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est interdit en zone N, Np et Nf :

Les constructions 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, sauf cas visés à l'article N2,

Le stationnement de caravanes

L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

Toute installation de stockage de déchets inertes, de ferraille, de démolition, de véhicules usagers

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 constructions même temporaires de loisirs, des tentes et installations assimilées à des tentes,

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

Les champs et centrales photovoltaïques au sol,

Les éoliennes et infrastructures liées (local technique, sanitaires…)

Les zones humides doivent être protégées.
L'inventaire réalisé en 2015 ne peut être totalement exhaustif ni stable.
Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires :
- à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide,
- à la mise en œuvre d'ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques
- à la mise en œuvre d'ouvrages favorisant la biodiversité.

Les cours d'eau identifiés au plan de zonage doivent être protégés.
Ainsi, les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf :
- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."

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

2.1 en zone N, il est autorisé

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 installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible,

Les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel sous réserve qu'elles soient de faible emprise et aisément démontables, d'une emprise au sol maximale de 8 m².

Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion hydraulique ou des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques

Les cheminements piétonniers et ou cyclables à condition qu'ils restent en structure légère, à faible imperméabilisation, afin de limiter leur impact sur l'environnement

Les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

2.2 en zone Nf, il est autorisé

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la gestion et l'exploitation forestière

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces (ex : sentiers, passerelles….)

Les constructions et installations légères strictement liées et nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier, panneaux d'information, etc.) ;

Les constructions et installations collectifs ou de services publics, liées à la gestion des voiries, des réseaux ou de la production d'énergie, y compris renouvelable, ainsi que celles liées à l'ouverture au public des espaces ;

Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

2.3 en zone Np, il est autorisé

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la gestion des captages d'eau potable en zone Np

ARTICLE N 3 VOIRIE ET ACCES

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.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Toute création d'accès est interdite sur les RD 773 et RD 164.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il sera privilégié l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis une piste cyclable, un sentier piéton, un chemin de halage et de marche pied dont c'est le seul usage.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public ou associatif d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2 Eaux usées

En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées seront traitées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

La construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome est conforme à la réglementation en vigueur.

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 système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé

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

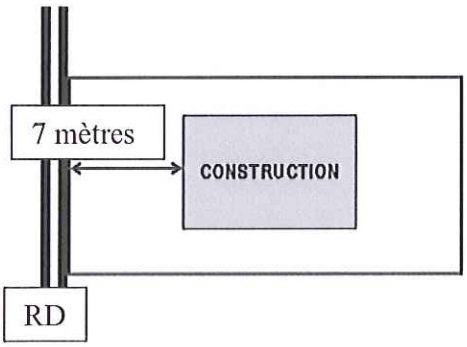
6.1 Implantation par rapport aux routes départementales

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul :

- 75 m (loi Barnier) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.
- 100 m pour l'habitat et 50 m pour les autres constructions (recul Conseil Départemental) de part et d'autre de l'axe de la RD 773.
- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie de la RD 164
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie de la RD 35, 124, 324

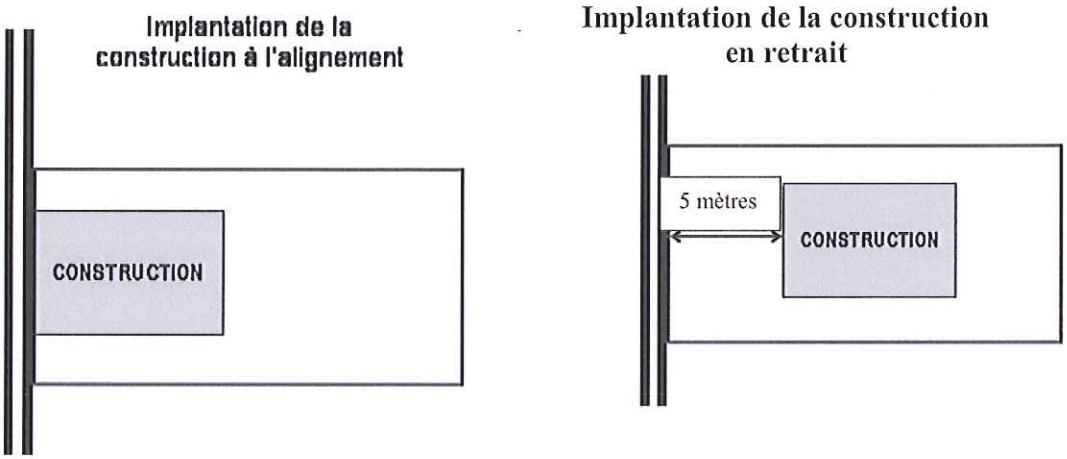
Lorsque le projet de constructions est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 m par rapport au bord de la chaussée de la route départementale

Implantation d'une construction nécessaire à l'exploitation, à la gestion de la voirie et des réseaux



6.2 Implantation par rapport aux autres voies

Hors voie départementale, les autres constructions admises dans la zone seront implantées à la limite d'emprise des voies ou en retrait de 5 m minimum des voies, de l'emprise publique et réseaux divers.



6.3 Implantation par rapport à la voie ferrée

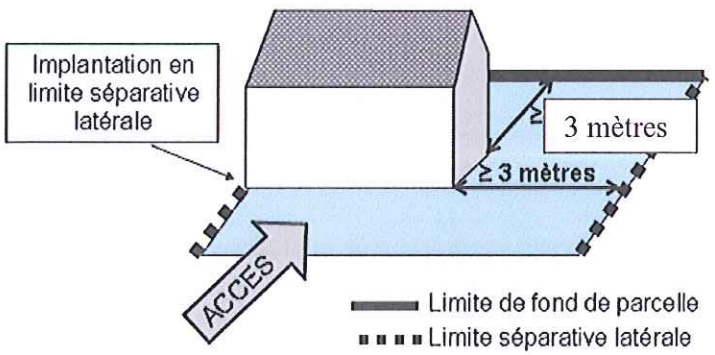
La loi du 15 juillet 1845 impose un recul minimum des constructions de 2 m par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque soit la position de la limite réelle.

6.4 Par rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau

L'implantation des constructions se feront à minimum 10 mètres des cours d'eau recensés dans l'inventaire des cours d'eau.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.



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

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 m est préconisée en bordure des terrains ferroviaires.

ARTICLE N 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière

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 L.113-1 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.

Les haies et boisements repérés aux plans sont à conserver au titre des éléments de paysage, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.
Toute destruction de haie devra être compensée par la replantation du même linéaire

ARTICLE N 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

ARTICLE N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière mais il faut cependant se référer à la législation en vigueur.

ARTICLE N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière