

ZONE Nh

La zone Nh est une zone destinée à recevoir des constructions nouvelles dans le cadre de l'étoffement d'un hameau existant par comblement de « dents creuses ».

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

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

ARTICLE Nh 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1- Dans les marges de reculement :

- Voir article 5 des Dispositions Générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

- Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

- Les campings, aires de stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs, les constructions à usage agricole,
- les lotissements de toute nature et les constructions groupées à usage d'habitation,
- l'exploitation de carrières et de mines,
- les établissements industriels
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

ARTICLE Nh 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES
--

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

2.2- Sur l'ensemble de la zone sous réserve de compatibilité avec leur environnement et le bâti existant :

- l'ensemble des constructions compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage d'habitation,
- la construction d'une annexe au plus par unité foncière, sous réserve :
 - que leur surface n'excède pas 25m² d'emprise au sol,
 - que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
 - que leur toit soit à double pente ou toit terrasse.

- la construction d'extensions aux habitations existantes, sous réserve :
 - que leur surface n'excède pas 40 m² d'emprise au sol,
 - que leur hauteur soit inférieure à celle du volume principal
 - que leur toit soit à double pente, sauf pour les vérandas.
- les changements de destination des constructions existantes restent possibles lorsqu'elles présentent un intérêt patrimonial.
- les vérandas en extensions d'habitations existantes,
- Dispositions spécifiques pour les constructions se situant à moins de 100 m de constructions agricoles générant un périmètre de protection :
 - Les changements de destination ne sont pas autorisés à l'intérieur de ces périmètres.
 - Les extensions limitées de constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher lesdites habitations des exploitations agricoles.
 - La construction d'annexes aux habitations existantes est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les bâtiments des tiers et ceux dépendant de l'activité agricole.

Cette distance pourra être réduite, à titre exceptionnel, dès lors où la configuration des lieux ne permet pas de respecter les dispositions susvisées.

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- la reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à a suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- les affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs caractéristiques.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – 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 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 ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

- Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

3.2 -Voirie

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées 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.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - 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, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. 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.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Tout aménagement sur le lot devra veiller à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigés par des dispositifs appropriés.

4.3 - Réseaux divers :

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluide divers).

- L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

6.1- Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Les constructions principales devront être implantées à **6m** au moins de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.
- Les extensions et les annexes des constructions principales devront être implantées avec un **retrait minimum de 5 m** ou dans le prolongement de la construction existante.

6.2- Voies piétonnes et autres emprises publiques

- Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait **minimum de 3m**.

6.3- Rivières, ruisseaux, biefs, pièces d'eau...

- Les constructions devront respecter un retrait **minimum de 15 m**.

6.4- Règles alternatives :

- Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement spécifique, en particulier dans les villages, l'implantation des constructions pourra être imposée avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble..
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.
- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.
- 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 ...).

6.5- Réseaux divers

- En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, 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 des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.6- Réseaux d'énergie électrique

6.6.1. Lignes existantes –

- Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité Réseaux de France (ERDF) pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.
- Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63KV$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

6.6.2. Lignes futures - Sans objet.

6.7. Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

- Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

6.8. Câble des télécommunications

- Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes / Cesson-Sévigné.

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Limites séparatives

- 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 mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à **3m**.

7.2- Implantations différentes

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

ARTICLE Nh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE Nh 9- EMPRISE AU SOL

- La surface du bâtiment annexe ne doit pas excéder 25 m² d'emprise au sol,
- Les extensions aux habitations existantes ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol,

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour la construction annexe : la hauteur ne doit pas dépasser pas 3.00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- Pour les extensions aux habitations existantes : la hauteur doit être inférieure à celle du volume principal
- Pour les constructions principales :
 - Il n'est pas fixé de règle particulière, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble du tissu bâti existant.
 - La hauteur des constructions pourra toutefois être imposée dans des proportions correspondantes aux immeubles voisins.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Généralités

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- 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.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- En cas de construction sur sous-sol semi-enterré, le remblaiement des terres au pourtour de la construction ne pourra excéder 0,60m.
- Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien, antérieur au XXème siècle, afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Les extensions de ces bâtiments doivent répondre aux mêmes prescriptions.

11.2- Façades : matériaux, enduits

- Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.
- Le revêtement de la façade principale de toute nouvelle construction devra s'adapter dans l'environnement
- Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).
- Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.
- Les couleurs vives pour les enduits sont proscrites.
- Les constructions en bois ou composées d'un bardage en bois sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec l'aspect général du paysage.
- Les matériaux destinés à recevoir un traitement (parpaing, brique creuse...) recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit...).
- L'annexe de la construction devra être sera réalisée en bardage bois, de teinte naturelle.

11.3- Volumétrie

- Les volumes resteront simples, de base rectangulaire pour le volume principal auquel des volumes de moindre importance pourront s'adjoindre. Ces volumes secondaires se feront dans le même sens ou de manière orthogonale au volume principal.

11.4- Couvertures, toitures

- Les toitures des constructions devront être réalisées soit en ardoise, en bac acier ou en zinc ou tout autre type de matériaux en prenant l'apparence.
- Les constructions principales devront avoir une toiture :
 - soit à pans
 - soit sous la forme de toitures terrasses partielles.
- Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en toitures, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'effet d'éléments rapportés.

11.5- Ouvertures, huisseries

- Les ouvertures, dans leur ensemble, devront respecter les proportions de l'habitat traditionnel (hauteur supérieure à la largeur). Des dérogations pourront être accordées dans le cas de projet innovant ou en cas d'impossibilité technique.
- Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de celle de la toiture.
- Les fenêtres de toits seront obligatoirement encastrées.

11.6- Les clôtures

- Les haies monotypes (thuyas, laurier palme, bois, conifères...) sont interdites à l'exception des haies vivantes tressées (osier, saules...). Elles devront être réalisées avec différentes essences locales.
- Les plantations devront se faire en retrait de façon à ne pas déborder sur l'espace public (voir code civil).
- La couleur des grillages lorsqu'ils existent devra s'intégrer à l'environnement. Les grillages en panneaux soudés rigides sont interdits.
- Les clôtures de qualité, par exemple en pierre, revêtant un intérêt patrimonial, doivent être entretenues et conservées.
- Les clôtures donnant sur l'emprise publique seront constituées soit :
 - d'une clôture végétale (haie vive) éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.80m.
 - d'un muret en pierres de pays maçonné, d'une hauteur maximum de 1.80m, éventuellement surmonté d'une haie vive.
- Les clôtures donnant sur les limites latérales/séparatives seront constituées soit :
 - d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage en retrait vers l'intérieur de la parcelle, la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1.80m.
 - de dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'accompagnement, le tout d'une hauteur maximum de 1.80m.
 - est proscrite l'utilisation de panneaux préfabriqués béton ou similaire dès lors que ceux-ci sont visibles de la voie publique.

- Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.
- Le projet doit développer une insertion paysagère de qualité, intégrant lesdits équipements dans leurs site d'accueil.

11.7- Equipements techniques

- Les compteurs, boîtes aux lettres... doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures, s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.8- Antennes / paraboles

- Les paraboles blanches ou très claires sont interdites sur les toitures. S'il est impossible de disposer la parabole dans le jardin, pour une meilleure intégration, la parabole sera noire ou sombre et non brillante pour se confondre au maximum avec la couleur du toit
- Elles peuvent être intégrées dans le jardin, ou dans un endroit non visible de l

ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES ET CLASSES

- Tout projet devra développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.
- Les haies seront réalisées avec des essences locales, les haies vives étant composées d'au moins 3 essences.
- Les aires de stockage, de collecte des déchets et les installations techniques seront entourées d'écrans végétaux.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments identifiés du paysage figurant sur le plan, en application de l'article 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, sont soumis au régime d'autorisation au titre des installations et travaux divers. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de règle de densité.