

ZONE NA

La zone NA est une zone mixte qui comprend les parties de la zone naturelle ou l'activité agricole continue à se développer.

Cependant, peuvent y trouver place, certaines occupations incompatibles avec celles autorisées en zone urbaine.

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé.

Tout travail de restauration effectué sur le bâti répertorié comme patrimoine communal devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

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

ARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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 constructions à usage d'habitation ou d'activité à l'exception de celles visées à l'article NA2.

Les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur hauteur sauf ceux autorisés à l'article NA 2-2

Le stationnement de caravanes de plus de trois mois

ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles (y compris le respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et ceux d'une autre exploitation, les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel) et des conditions particulières énoncées dans cet article,

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

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

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1. 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.

2.3.2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation des emprises et des volumes initiaux.

2.3.3. Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Dans le cas de création de logement de fonction par construction neuve, il devra être implanté à moins de 150 m des bâtiments de l'exploitation concernée.

2.3.4. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, ainsi que leur extension sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Toutefois, les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 50% de la surface au sol initiale du bâtiment.

2.3.5. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage d'habitation doivent être en bon état et non en ruine et avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre ainsi qu' une emprise au sol minimale de **60 m²**. Dans ce cas 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, ...).

2.3.6. La restauration, l'aménagement et le changement de destination à tout autre usage que d'habitation des autres bâtiments existants inférieurs à **60 m²**. En présence d'une habitation sur le terrain, ils pourront recevoir une affectation d'annexe à cette habitation.

2.3.7. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...).

2.3.8. Les activités liées au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs, sous réserve qu'ils soient liés à une activité agricole et qu'ils soient implantés dans des bâtiments traditionnels existants.

2.3.9. Les constructions et installation ayant un rapport direct avec l'agriculture nécessitant une utilisation de surfaces agricoles mais ne relevant pas d'une exploitation agricole (serres, expérimentation, recherche agronomique, enseignement agricole, ...).

2.3.10. Les activités ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou occupées par d'autres activités compte tenue de leur nature, des nuisances ou des risques qu'elles engendrent.

2.3.11. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité.

Dans le cas de création de logement de fonction par construction neuve, il devra être implanté à moins de 150 m des bâtiments de l'activité concernée.

2.3.12. La construction de bâtiments annexes aux habitations dans la limite fixée à l'article NA 9.

2.3.13. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construits sur terrain nu dans la limite fixée à l'article NA 9.

2.3.14. La construction d'un abri de jardin sur terrain nu dans la limite fixée à l'article NA 9.

2.3.15. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1 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.

3.1.2. 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.

3.1.3. 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.

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 NA 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 des constructions autres que les bâtiments et installations agricoles 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 justifié 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.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4.2.2 - 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 dirigés 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, ...).

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 NA 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 oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises sans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions devront être implantées à **5 m** au moins de l'alignement des voies, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.2- Chemin piétonniers - randonnées

Les constructions devront être implantées à **3 m** au moins de l'alignement, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

6.3- Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

6.3.1. Dans le cas d'immeubles contigus ou voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.3.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

6.4- 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.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

6.5.1. Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6.5.2- Lignes futures - Sans objet.

6.6- 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.

6.7. 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 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Limites séparatives

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

7.1.2. Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à **1,50 m** de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

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 dans le prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

ARTICLE NA 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 NA 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limité à **100 m²**.
Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole est limité à **60 m²**.
L'emprise au sol des abris de jardin est limité à **12 m²**.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

11.2. 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.

11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.4. La nature et la hauteur des clôtures situées à l'alignement des Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront permettre d'assurer une visibilité suffisante aux intersections et aux carrefours.

11.5. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

11.6. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la région.

11.7. Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien recensé 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, ...).

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

13.1. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

13.2. Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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