

## **ZONE NPb**

*La zone NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.*

*Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.*

*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 NPb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DE 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 :**

Voir article 6 des dispositions générales

**1.3- Dans le périmètre de captage d'eau des Villaloups**

Voir arrêté préfectoral

**1.4- Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article NPb2.

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

**Sont admis sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement et 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 :**

Voir article 6 des dispositions générales

**2.3- Dans le périmètre de captage d'eau des Villaloups**

Voir arrêté préfectoral

**2.4- Sur l'ensemble de la zone :**

**2.4.1.** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable,

électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

**2.4.2.** 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.

**2.4.3.** Les constructions de bâtiments, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes 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.

**2.4.4.** 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.

**2.4.5.** 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 m<sup>2</sup>**. 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, ...).

**2.4.6.** La restauration, l'aménagement et le changement de destination à tout autre usage que d'habitation des autres bâtiments existants inférieurs à **60 m<sup>2</sup>**. En présence d'une habitation sur le terrain, ils pourront recevoir une affectation d'annexe à cette habitation.

**2.4.7.** 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, ...).

**2.4.8.** 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.

**2.4.9.** Les constructions et installations 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, ...).

**2.4.10.** Les constructions et installations nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités artisanales 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.

**2.4.11.** L'aménagement de parcs de loisirs, de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que la construction de bâtiments destinés aux services communs de ces installations.

**2.4.12.** La construction de bâtiments annexes aux habitations dans la limite fixée à l'article NPb 9.

**2.4.13.** 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.

**2.4.14.** Les équipements publics de superstructure ainsi que les constructions et installations directement liées à des équipements publics sous réserves que leur nature justifie l'implantation en zone NPb

**2.4.15.** Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NPb 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 NPb 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.

#### **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 NPb 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 fixée 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 dans 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 NPb 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**

**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 cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise 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 de transport 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 NPb 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 en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

**ARTICLE NPb 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 NPb 9- EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limité à **100 m<sup>2</sup>**.

**ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

**ARTICLE NPb 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 seront interdites sauf en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

**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 répertorié 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 NPb 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 place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

**ARTICLE NPb 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 NPb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

-----