

# TITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : N, Nt, NL

Les zones naturelles et forestières, sont des secteurs, équipés ou non, à protéger.

La zone N comprend les zones suivantes :

- **La zone N** correspondant aux parties du territoire à dominante naturelle. Cette zone est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Le secteur Nt1** correspondant au secteur touristique, d'accueil et de loisirs du Parc Botanique de Haute Bretagne.
- **Le secteur Nt2** correspondant au secteur touristique, d'accueil et de loisirs du château de Rocher Portail.
- **Le secteur Nt3** correspondant au secteur touristique, d'accueil et de loisirs du camping « Entre pierre et colline ».
- **Le secteur Nt4** correspondant au secteur touristique, d'accueil et de loisirs des châteaux de la Haye et de la Vieuville.
- **La zone NL** correspondant à des secteurs de jardins, de sports et de loisirs

Le dispositif réglementaire qui s'applique aux zones listées ci-dessus se compose du présent chapitre, des Dispositions Générales et du lexique.

## SOUS SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE N1 – CONSTRUCTIONS AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **DESTINATION ET NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

<b>Toutes zones et secteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (<i>transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.</i>) et nécessaire à un service public,</li> <li>- La reconstruction des bâtiments après sinistre (se référer aux Dispositions Générales du présent règlement)</li> <li>- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée,</li> </ul>
<b>Zone N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au PLUi. Ce changement de destination ne devra pas porter atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site.</li> </ul>

• **CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

<p><b>Toutes zones et secteurs</b></p>	<p>L'extension des habitations existantes, étant entendu qu'elle ne devra pas aboutir à la création d'un nouveau logement, ni porter atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site. Par ailleurs, cette extension ne devra pas représenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une augmentation de plus de 50% de l'emprise au sol existante de la construction et de ses annexes à la date d'approbation du PLUi ;</li> <li>- une augmentation de plus de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la construction et de ses annexes à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul> <p>La solution la plus avantageuse des deux proposées ci-dessus peut être retenue.</p> <p>Les annexes telles que garage, remise... lorsqu'elles sont situées sur la même unité foncière qu'une maison d'habitation existante et situées à moins de 20 m de celle-ci. Les annexes à créer ne pourront dépasser au total 40 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dans les zones humides seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale</li> <li>- Les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau</li> </ul> <p>Sous réserve des dispositions spécifiques liées à la protection de la ressource en eau, les constructions nouvelles à destination agricole, liées et nécessaires au maintien ou au développement des exploitations agricoles existantes sont autorisées.</p>
<p><b>Secteur Nt1</b></p>	<p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes liées à l'activité touristique du parc botanique de Haute Bretagne, étant entendu qu'elles ne devront pas aboutir à la création de logement, ni porter atteinte à la qualité paysagère du site. Par ailleurs, ces constructions ou extensions ne devront pas représenter une augmentation de plus de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.</p>
<p><b>Secteur Nt2</b></p>	<p>Le changement de destination et les extensions des constructions existantes liés à l'activité touristique du château de Rocher Portail. Les extensions ne devront pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. Par ailleurs, les extensions ne devront pas représenter une augmentation de plus de 80 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.</p>
<p><b>Secteur Nt3</b></p>	<p>Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes liées à l'activité touristique de « Entre pierres et collines », étant entendu qu'elles ne devront pas aboutir à la création de logement, ni porter atteinte à la qualité paysagère du site. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir jusqu'à 20 campeurs ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes.</p>
<p><b>Secteur Nt4</b></p>	<p>Les constructions nouvelles, les changements de destination, réhabilitations et extensions des constructions existantes liées à l'activité touristique du site, étant entendu qu'elles ne devront pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. Par ailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles constructions ne devront pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone ni aboutir à la création de nouveaux logements.</li> <li>- Les extensions ne devront pas représenter une augmentation de plus de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>
<p><b>Zone NL</b></p>	<p>Lorsqu'ils permettent une ouverture au public ou une meilleure gestion de la fréquentation de ces espaces, les installations et aménagements suivants, à condition que leur localisation et leur aspect fassent l'objet d'une démarche de prise en compte des qualités paysagère et environnementale des sites où ils s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les cheminements piétonniers, cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public</li> <li>- Les installations sportives ou liées au Parc Botanique de haute Bretagne lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue nécessaire par l'importance de la fréquentation du public ;</li> <li>- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages,</li> </ul>

travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
---

## ARTICLE N2 - INTERDICTION DE CONSTRUIRE

**En toutes zones**, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions non autorisées à l'article 1.
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureau ou à usage agricole,
- Les lotissements de toute nature,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- Les établissements industriels et les dépôts,
- L'ouverture de carrière et de gravière,
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du patrimoine,
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- Toutes opérations susceptibles de menacer la préservation des zones humides à l'exception :
  - Des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
  - Des opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

## SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N3 - QUALITE DU CADRE DE VIE

- **INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT**  
*Implantation des constructions*

En toutes zones :

Par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques	Distance minimale par rapport aux limites séparatives
<p><b>En agglomération</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins de l'alignement.</li> </ul> <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.</li> <li>- Lorsqu'elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords des monuments historiques recensés sur les communes du territoire intercommunal.</li> </ul> <p><b>Hors agglomération</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En respectant, par rapport aux routes départementales, les distances prévues dans les dispositions générales</li> <li>- A 5 m de l'alignement des voies publiques et privées</li> <li>- A 10 m des berges des cours d'eau.</li> </ul> <p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignées de 3 m minimum.</li> <li>- Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant, ou lorsqu'elles sont imposées et justifiées par L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords des monuments historiques recensés sur les communes du territoire intercommunal.</li> <li>- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètres.</li> <li>- Les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> respectent les dispositions du premier alinéa ci-dessus.</li> </ul>

**Zone NL :**

Les conditions d'emprise, d'implantation et de hauteur des constructions autorisées sont définies dans le cadre du présent article et dans le cadre de l'article 1 « Constructions soumises à conditions particulières ».

#### ***Dimensions des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées***

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

Les attiques sont autorisés.

<b>Zone N</b>	Extension des habitations : Sans pouvoir être supérieure à 7m, la hauteur des extensions devra être inférieure à la hauteur de l'habitation qu'elles étendent. Annexes aux habitations : Sans pouvoir être supérieure à 4m, la hauteur d'une construction annexe ne pourra en aucun cas être à celle de la construction principale dont elle dépend
<b>Secteur Nt1 et Nt4</b>	Les constructions nouvelles et les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à 7m. La hauteur d'une extension ne pourra en aucun cas être à celle de la construction principale dont elle dépend.
<b>Secteur Nt2</b>	La hauteur d'une extension ne pourra en aucun cas être à celle de la construction principale dont elle dépend.
<b>Zone NL</b>	Les constructions nouvelles et les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à 4m. La hauteur d'une extension ne pourra en aucun cas être à celle de la construction principale dont elle dépend.

### **Assainissement collectif et assainissement non collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives et réglementaires. Le débit de rejet maximum est de 3l/s/ha conformément au SDAGE.

### **Aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées et aménagement des abords**

<b>Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte</b>	Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.
<b>Matériaux</b>	<i>Non réglementé</i>
<b>Façades</b>	<i>Non réglementé</i>
<b>Toitures</b>	<i>Non réglementé</i>
<b>Clôtures</b>	Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Dans tous les cas, il est interdit d'utiliser des clôtures : - En éléments de béton préfabriqué, excepté les clôtures en béton aspect bois. - En parpaings apparents Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité. La hauteur maximale est limitée à 1.80 m.

- **PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER POUR DES MOTIFS CULTURELS, HISTORIQUES OU ARCHITECTURAUX**

### **Eléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**

Voir les dispositions générales du règlement graphique.

- **PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES**

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Eléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques**

Se référer aux Dispositions Générales du présent règlement.

### **Espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisir**

#### **Plantations :**

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Une végétalisation autour des nouveaux bâtiments agricoles peut également être imposée.

Les haies végétales seront composées d'essences locales.

#### **Eléments paysagers protégés au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme :**

Se référer aux Dispositions Générales du présent règlement.

### **Secteurs contribuant aux continuités écologiques**

NON REGLEMENTE

## **ARTICLE N4 – DENSITE**

En secteur **Nt4**, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la somme de l'emprise au sol des nouvelles constructions liées aux activités touristiques des sites ne devra pas dépasser 500 m<sup>2</sup> sauf changement de destination.

## **SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **a) Caractéristiques des voies de circulation**

NON REGLEMENTE

#### **Conditions de desserte par les voies et réseaux**

<b>Accès</b>	<p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.</p> <p>La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p>
<b>Eau potable</b>	<p>Les constructions nécessitant un raccordement au réseau public de distribution d'eau potable seront raccordées. L'alimentation en eau potable de la construction via un forage est autorisée.</p>
<b>Assainissement</b>	<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.</p> <p>L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le Maire ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte.</p> <p>L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.</p> <p>En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.</p>
<b>Eaux pluviales</b>	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).</p> <p>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son</p>

	<p>terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.</p> <p>Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.</p> <p>Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.</p> <p>Le traitement des eaux pluviales à la parcelle est préconisé afin de limiter les risques d'inondations.</p>
<b>Electricité</b>	Les constructions nécessitant un raccordement au réseau d'électricité seront raccordées.
<b>Téléphone, télédistribution</b>	<p>Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.</p> <p>Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.</p> <p>Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.</p>
<b>Collecte des déchets ménagers</b>	Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.