

CHAPITRE II : ZONE NA

ZONE NA

La zone **NA** comprend les parties de la zone naturelle où l'activité agricole peut 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 sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles.

Le patrimoine bâti est à conserver et à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,
- 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

Sont interdits :

- 1- Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NA 2.
- 2- Les abris de jardin sur terrain nu.
- 3- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- 4- Les groupes d'habitation.
- 5- Les campings

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

Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article :

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

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. 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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination 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.
4. Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier,) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité appartenant à des tiers, sauf contrainte technique liée à la maîtrise du foncier ou à la finalité du bâtiment (mise aux normes).
Sauf impossibilité technique (liée à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, présence d'une servitude), les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure à 100 m avec les bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation.
5. La création de logement de fonction (construction neuve ou changement de destination) doit être justifiée par la nature de l'activité agricole et son importance.

Logement de fonction (construction neuve), ce dernier doit être situé :

- à une distance supérieure ou égale à 150 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles ;
- à une distance inférieure ou égale à 100 m des bâtiments de l'exploitation.
- le nombre de logement par site d'exploitation sera limité à un. En complément est permis un local de gardiennage d'une emprise au sol maximum de 30m² et attenant à un bâtiment d'exploitation ».

Logement de fonction par changement de destination : les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent :

- avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m² ;

- à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitations agricoles.

Les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

6. Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L. 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations (exception faite des gîtes et des logements de fonction) ressortant des autres sièges d'exploitation.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m².

7. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants ainsi que leur extension limitée à 30 m² d'emprise au sol nouvelle + 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

L'extension doit être conçue de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m², et être situés à plus de 100 m de tous bâtiments ressortant d'une exploitation agricole.

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, ...).

8. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

9. Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

10. La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes.

11. Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides, ou la régulation des eaux pluviales (bassin tampon à sec).
12. Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la RN 157 « Rennes – Paris », classée voie bruyante de type 1 définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE

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 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.

2 – Voirie :

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés 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

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.

Toutefois, les constructions ou installations nouvelles, ne servant pas de logement ou n'accueillant pas de public, pourront recevoir une alimentation en eau potable par le biais d'un forage.

2 – Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Construction et installations destinées à recevoir du public :

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.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

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

Autres constructions et installations :

Les constructions et installations liées aux exploitations agricoles (non destinées à constituer de l'habitat ou à accueillir du public) relève de la réglementation spécifique les concernant.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3 - Réseaux divers :

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides 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 œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors du changement de destination d'un bâtiment.

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

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

Voies piétonnes :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres emprises publiques (parcs...) :

Sans objet

Canal, rivière, bief... :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

Toutefois dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits 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.

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, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

Réseaux d'énergie électrique :

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.

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

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 ($L \geq H/2$). Cette disposition s'applique également aux futurs lots ou propriétés des permis valant division.

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

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 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

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne pourront excéder 30 m² d'emprise au sol nouvelle + 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes aux constructions est limitée à 50 m².

- ne seront pas concernées par les règles d'emprises au sol les piscines couvertes et non couvertes.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions existantes.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3 m à l'égout du toit et de 5 m au faîtage.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

► **CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS A USAGE D'HABITATIONS**

ASPECT

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 et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. 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.

FACADES

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni trop claire, ni blanche, ni de couleur vive. Les murs en maçonnerie de brique de parement ou de pierre pourront rester apparents s'ils sont soigneusement appareillés. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

TOITURES

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture. Les toitures comprendront deux pentes minimum. Une pente unique pourra être acceptée pour les bâtiments annexes inférieurs à 50m².

VERANDAS

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante. Les matériaux employés se référeront aux matériaux utilisés dans la construction traditionnelle de la région.

► **BATIMENTS ANNEXES**

Leurs façades bénéficieront d'un traitement de qualité en bois ou avec des matériaux identiques à ceux employés pour la construction d'habitation.

► **CLOTURES**

Les clôtures seront en harmonie avec le paysage environnant. Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les murs de clôture existants ayant conservé leurs dispositions d'origine doivent être maintenus et entretenus.

► **BATIMENTS A USAGE AGRICOLE ET ARTISANAL**

Les bâtiments seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couvertures devront être exécutées dans un matériau de teinte sombre. Des tôles translucides seront autorisées ponctuellement sur la toiture des bâtiments agricoles

► **RESTAURATIONS ET EXTENSIONS**

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

Extensions

Les constructions seront implantées en harmonie avec l'implantation du bâtiment existant et les implantations voisines.

Murs

Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Baies

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soient replantés en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.