

Règlement applicable à la zone N

Caractère de la zone N

La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison du paysage et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes, voire quelques constructions et installations nouvelles.

La zone N est composée de quatre types de secteurs.

Le secteur Nd n'admet que les extensions des constructions existantes et, comme constructions nouvelles, uniquement celles d'équipements collectifs nécessaires aux services publics, d'annexes à des bâtiments existants, petits abris pour animaux et certains équipements publics. Il est destiné à être protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Le secteur N ℓ peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Le secteur N r est affecté à l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...). Les changements de destination y sont possibles.

Le secteur N v peut recevoir des aménagements, extensions et constructions neuves dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article N 2 :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers,
- uniquement en secteur Nd, tout changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation,

- excepté en secteur N ℓ , le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments existants,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- toutes constructions en zone inondable, exceptées les extensions et annexes nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration,
- Toute construction à moins de 4 mètres des berges du Don,
- les éoliennes de production destinées à la vente.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour l'ensemble des secteurs de la zone N :

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les abris à animaux non liés à une activité agricole sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol, que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- l'aménagement de bâtiments non en ruine à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume initial (sans changement de destination, excepté en Nr et Nv, cf ci-après),
- la reconstruction après sinistre de constructions dans un volume égal ou moindre au précédent à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou à un chemin, tout comblement d'un étang et tout arrachage de haie, référencés comme tels aux documents graphiques sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme (cf aussi l'art.13 pour les chemins et haies).
- en zone inondable, uniquement les extensions des bâtiments existants et annexes et sous réserve d'être adaptées aux risques d'inondations.

De plus, en secteur Nd :

- l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 40 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de la présente élaboration du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol.
- les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
 - l'emprise au sol totale des annexes construites depuis la présente élaboration du PLU reste inférieure ou égale à 60 m²,
 - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.
- les extensions et dépendances détachées des équipements collectifs et bâtiments agricoles sont autorisées sans être assujetties à ces prescriptions.

De plus, sous réserve d'être implantés en secteur Nl, sont autorisées :

- les constructions à usage d'hôtellerie, de loisirs, de sport et les terrains de camping et les constructions et installations nécessaires à cette activité (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, logement de gardien, vente, restauration...).

La construction de logement de fonction ne sera autorisée que si elle est édifiée simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activité à laquelle elle se rattache.

De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nr et Nv :

- le changement de destination d'un bâtiment ; la nouvelle destination (habitat, artisanat, services, bureau...) devra être compatible avec le milieu environnant. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.
- les extensions des bâtiments existants et les dépendances détachées de la construction principale.

De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nv, sont autorisées :

- les constructions nouvelles à usage d'habitations, d'artisanat compatible avec l'habitat, de services, de bureau, d'équipement collectif, hôtelier et de restauration, ainsi que leurs extensions et annexes.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du code civil.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.1.3. L'accès direct aux routes départementales est réglementé pour les nouvelles constructions.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1. Réseau public d'assainissement réalisé

Non réglementé.

5.2. Réseau public d'assainissement non encore réalisé

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 600 m², cette superficie devant être entièrement située en zone constructible.

Sur une propriété bâtie, il n'est pas prévu de surface minimale en cas d'aménagement de réfection, d'extension mesurée, ou de construction d'annexe si le projet n'aboutit pas à la création d'un nouveau logement.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 35 entre Issé et Châteaubriant : 35 m par rapport à l'axe de la voie,
- RD 35 entre Issé et Abbaretz et autres RD : 25 m par rapport à l'axe des voies,
- autres voies : 5 m par rapport à l'emprise publique des voies,

6.2. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine, elle devra alors respecter le même alignement,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou des services publics.

6.3. Toute construction nouvelle à usage d'habitation devra être implantée en retrait d'au moins 30 mètres de l'axe de la voie SNCF.

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

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou bien avec un recul d'au moins 3 mètres de ladite limite.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs N ℓ et Nv, l'emprise au sol maximale est fixée à 50 %.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,5 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

10.2. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,5 m au faitage.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, tels que foyer logement, maison de retraite, école, etc...

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

11.2. Toitures

11.2.1. Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Toutefois, les tuiles demi-rondes (avec une pente différente) ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. En cas d'extension, la toiture devra s'harmoniser avec la construction d'origine, tant en terme de forme que d'aspect.

11.2.2. Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

11.3. Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Leur toiture devra notamment présenter le même aspect que celle de la construction principale.

11.4. Clôtures

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 mètres en façade et 2,20 mètres en limites séparatives (sauf les haies végétales, limitées à 2 m de hauteur).

En limite sur voie, un mur éventuellement doublé d'une haie ou surmonté d'un dispositif à claire voie, est autorisé jusqu'à une hauteur de 1 mètre.

En façade, l'emploi de plaques pleines de béton moulé est autorisé jusqu'à une hauteur de 0,50 mètre et l'emploi de filets de plastique est interdit.

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolition – reconstruction, des hauteurs ou aspects spécifiques éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3. Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances esthétiques ou sanitaires.

13.4. Les cheminements à préserver sont représentés par un pointillé.

13.5. Protection des haies

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.