

ZONE NP

La zone NP est essentiellement appuyée sur la Vallée du Blosne en continuité avec le site de la Prévalaye sur Rennes.

Situé en zone inondable, ce secteur est caractérisé par un fond de vallée plat dont le faible écoulement contribue à la constitution de ce paysage. Le territoire s'articule autour du ruisseau du Blosne et des anciens bras.

On y relève la présence de prairies humides, de mares, de haies bocagères remarquables qui donnent au secteur une qualité de paysage et assurent des écosystèmes singuliers².

Ce site, directement en relation au tissu urbain, est propice à la création d'un parc urbain et paysager. Il accueille en partie Est de la RD 177 les jardins familiaux dits de la Basse Chevrolais.

D'autre part, cette zone située sur le bassin versant du Blosne reçoit des dispositifs d'assainissement en eaux pluviales et en eaux usées. Les prairies humides en période de crue servent de bassins d'expansion de la Vilaine.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article NP.1- Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1) Les constructions de toute nature sont interdites sauf celles prévues à l'article 2.
- 2) Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sauf ceux prévus à l'article 2.
- 3) Les installations classées de toute nature.
- 4) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article NP.2- Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

- 1) L'aménagement de l'existant sans changement de destination,
- 2) les constructions en relation avec l'équipement de la zone à usage de parc,

² Annexe « Inventaire des milieux naturels »

- 3) Les constructions et ouvrages particuliers s'ils servent l'infrastructure de la zone en relation avec les aires de jeux, de loisirs, sportives, de plein air, ou en relation avec les jardins familiaux communaux sous condition qu'elles ne dénaturent pas le caractère du site,
- 4) Les installations de superstructures nécessaires au service public en lien avec le secteur,
- 5) Un abri de jardin par terrain d'une d'emprise au sol de 15 m² maximum,
- 6) Des constructions, de type abris ou station, en lien avec une exploitation pédagogique ou scientifique des milieux, ou nécessaires à une éventuelle pratique en relation avec la pêche et la chasse, à condition d'être intégrées et de ne pas dénaturer le site,
- 7) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.
- 8) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.
- 9) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

Articles NP.3 - Accès et voirie

Article non réglementé.

Articles NP.4 - Desserte par les réseaux

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Articles NP.5 - Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article NP.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques, pistes et aires de manœuvre et réseaux divers

Les constructions seront implantées en retrait minimum de 5 m.

Article NP.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

Article NP.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter une distance minimale telle que $L=H/2$.

Article NP.9 – Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut dépasser 5% de la surface du terrain.

Article NP.10 – Hauteur des constructions

La hauteur des abris de jardin ne pourra excéder 2,60 mètres.

Article NP.11- Clôtures - Aspect extérieur

1) Clôtures

Les clôtures en limite de voies publiques et emprises publiques, seront constituées soit :

D'un dispositif, ajouré sur le tiers supérieur de sa hauteur au moins, d'une hauteur maximum de 1.80 m, à l'exclusion de panneaux préfabriqués en bois ou en béton.
D'un dispositif, s'il n'est pas ajouré, d'une hauteur de 1.20 m maximum.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

D'un dispositif ajouré d'une hauteur de 1,50 m maximum.

D'un dispositif occultant, d'une hauteur de 1.80 m maximum dont le linéaire cumulé n'excédera pas le tiers du linéaire de l'ensemble des limites séparatives du terrain.

Dans tous les cas, l'accompagnement du dispositif de clôture par une végétalisation par des espèces variées est recommandé.

Les clôtures réalisées dans le périmètre du PPRi doivent tenir compte des prescriptions relatives au bon écoulement des eaux.

2) Aspect extérieur

Les constructions nouvelles autorisées en article 2 seront réalisées en bois.

Article NP.12- Stationnement des véhicules

Des unités non contiguës de stationnement de 5 places sont autorisées en lien avec les usages du site à condition de s'intégrer au secteur.

Les stationnements nécessaires aux superstructures publiques peuvent être autorisés.

Article NP.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

1) Espaces Boisés :

Les espaces figurés au plan par un quadrillage semé de ronds sont classés espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer conformément aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés classés ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

Pour le reste, le propriétaire sera tenu d'entretenir les autres haies ou sujets isolés et en particulier remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement devront faire l'objet d'une autorisation et ne devront pas compromettre le caractère des lieux.

2) Dispositions diverses :

Les cheminements seront traités dans l'esprit du bocage.

Les plantations nouvelles seront faites pour conforter les variétés existantes.

La continuité des haies et leur maillage est demandée pour répondre aux équilibres écologiques.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article NP.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé