

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison du paysage ou de la qualité d'espace naturel, de ressources du sous-sol, ...

Elle comprend trois secteurs dont les vocations sont différenciées (voir Titre II Destinations des constructions) :

Ne dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité

Nc dédié aux activités de carrières et autres activités compatibles.

Nci dédié aux activités de carrières et autres activités compatibles notamment le traitement et le stockage de déchets.

Elle comporte également 6 secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitée :

Nh pour les hameaux d'habitat

Ni pour les extensions (*) d'activités non agricoles

Nl pour les activités de loisirs et d'hébergement de loisirs

Ng pour les aires d'accueil des gens du voyage

Ness pour des projets liés à l'économie sociale et solidaire.

Ny pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

1. Implantation des constructions

Leur implantation doit limiter le mitage de l'espace rural.

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Dans les secteurs Nh

Les constructions s'implantent dans le respect de l'ordonnancement du bâti (*) du hameau existant.

Dans toute la zone N hors secteur Nh

Les constructions nouvelles sont implantées librement.

Les extensions (*) des logements s'implantent en recul minimal de 2 m de l'alignement (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Dans les secteurs Nh

Les constructions s'implantent dans le respect de la structuration bâtie du hameau existant.

Dans toute la zone N hors secteurs Nh

L'implantation des logements autorisés dans la zone est en retrait d'au-moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

Les extensions (*) des logements s'implantent en retrait minimal de 2 m de la limite séparative.

L'implantation des autres constructions est libre.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

Dans toute la zone N, la hauteur des :

- constructions agricoles et forestières n'est pas réglementée.
- équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée à l'exception des jardins collectifs (*) dans la limite d'une hauteur de 3,5 m maximum
- des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire est limitée à rez-de-chaussée + un niveau + combles (*).
- logements est limitée à rez-de-chaussée + un niveau + combles (*). La hauteur des étages courants est comprise entre 2,3 m et 3 m maximum sous plancher,

sauf si les hauteurs des constructions existantes (*) sont supérieures. La hauteur des combles (*) est limitée à 6 m.

- annexes (*) liées à l'habitation : voir règle de hauteur applicable à toutes les zones.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

3. Emprise au sol des constructions

Dans toute la zone N hors secteurs Ni, Ness et NI, l'emprise au sol (*) :

- des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée à l'exception des jardins collectifs (*) :
 - jardins familiaux : dans la limite de 5 m² maximum par jardin, cette surface pouvant être mutualisée pour plusieurs jardins,
 - jardins partagés : dans la limite de 10 m² jusqu'à 1000 m² de terrain, puis, au-delà sur la base d'1% de la superficie du terrain plafonné à 40 m².
- des constructions agricoles et forestières est limitée à 2000 m² par bâtiment.
- des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées à l'activité agricole est limitée à 600 m² (existant + extension) ou à la surface de la construction existante (*) si cette dernière est plus importante.
- des constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire non liées à l'activité agricole est limitée à la surface de la construction existante (*).
- de chaque logement (construction neuve ou extension) autorisé dans la zone est limitée à 150 m² (existant + extension (*)), hors changement de destination
- de chaque local de gardiennage autorisé dans la zone est limitée à 30 m² (construction neuve, existant + extension (*)).
- des annexes (*) aux logements autorisées dans la zone est limitée à 90 m² au total dans le respect de la décomposition suivante :

- piscines couvertes: limitées à 50 m² (construction neuve, existant + extension (*))
- piscines non couvertes : limitées à 50 m² de surface imperméabilisée (construction neuve, existant + extension (*))
- autres annexes : limitées à 60 m² (construction neuve, existant + extension (*)) hors changement de destination.

Cas particulier des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 dont l'emprise au sol (*) est supérieure à 130 m² : une emprise au sol (*) supplémentaire de 20 m² est autorisée pour permettre la réhabilitation et l'extension de ces logements.

Dans les secteurs Ni

L'emprise au sol (*) des constructions neuve est limitée à celle des constructions existantes (*) qu'elles remplacent à laquelle il est possible d'ajouter 50% de l'emprise au sol (*) de la construction démolie dans la limite d'une emprise au sol totale de 1200 m² par bâtiment (existant + extension).

L'emprise au sol (*) des extensions (*) est limitée à 50% de l'emprise au sol (*) de la construction existante (*) dans la limite d'une emprise au sol totale de 1200 m² par bâtiment (existant + extension).

Dans les secteurs NI

L'emprise au sol (*) complémentaire à l'état existant à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à :

- Bruz – Haut Carcé : 250 m²
- Bruz – Golf de Cicé : 250 m²
- Bruz – Manoir de Pommeraie : 1 500 m²
- Laillé – La Corbinais : 150 m²
- Le Rheu – Château d'Apigné : 700 m²
- Le Rheu – Plessis Saucourt : 600 m²
- Le Rheu – La Freslonnière : 500 m² au total à répartir entre les 2 périmètres distincts
- Mordelles – La Ville du Bois : 800 m²
- Miniac-sous-Bécherel – La Ville es Malard : 200 m²
- Noyal-Châtillon-sur-Seiche - La Baltière : 100 m²
- Orgères – Le Haras du Reuzel : 400 m²

- Rennes –La Piverdière: 4 150 m²

Dans les secteurs Ness

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 400 m² au total.

ZONE NP

La zone NP correspond aux espaces naturels de protection renforcée.

1. Implantation des constructions

Leur implantation doit limiter le mitage de l'espace rural.

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions nouvelles sont implantées librement.

Les extensions (*) des logements s'implantent en recul minimal de 2 m de l'alignement (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

L'implantation des constructions nouvelles est libre par rapport aux limites séparatives.

Les extensions (*) des logements s'implantent en retrait minimal de 2 m de la limite séparative.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

2. Hauteur des constructions

Règles générales

Dans l'ensemble de la zone NP, la hauteur des :

- constructions agricoles, constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire n'est pas réglementée.
- équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée à l'exception des jardins collectifs (*) dans la limite d'une hauteur de 3,5 m maximum
- logements est limitée à rez-de-chaussée + un niveau + combles (*). La hauteur des étages courants est comprise entre 2,3 m et 3 m maximum sous plancher, sauf si les hauteurs des constructions existantes (*) sont supérieures. La hauteur des combles (*) est limitée à 6 m.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

3. Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone NP, l'emprise au sol (*) :

- des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée à l'exception des jardins collectifs (*) :
 - jardins familiaux : dans la limite de 5 m² maximum par jardin, cette surface pouvant être mutualisée pour plusieurs jardins,
 - jardins partagés : dans la limite de 10 m² jusqu'à 1000 m² de terrain, puis, au-delà sur la base d'1% de la superficie du terrain plafonné à 40 m².

- des constructions agricoles et forestières autorisées dans la zone est limitée à 400 m² par bâtiment.
- des extensions (*) des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées à l'activité agricole est limitée à 100 m² ou à la surface de la construction existante (*) si cette dernière est plus importante.
- des constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire non liées à l'activité agricole est limitée à la surface de la construction existante (*).
- de chaque logement autorisé dans la zone et limitée à 150 m² (existant + extension (*)), hors changement de destination.
- de chaque local de gardiennage autorisé dans la zone est limitée à 30 m² (existant + extension (*)).
- des annexes (*) aux logements est autorisée dans la limite de celle du volume de la construction identifiée au patrimoine bâti d'intérêt local ou monument historique.

Cas particulier des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 dont l'emprise au sol (*) est supérieure à 130 m² : une emprise au sol (*) supplémentaire de 20 m² est autorisée pour permettre la réhabilitation et l'extension de ces logements.