



**Dispositions spécifiques des plans de détail**

La légende indique systématiquement l'ensemble des informations identifiées sur les plans de détail (par simplification).  
Tous les plans ne sont pas pour autant dotés de toutes ces thématiques.

|  |  |  |                                     |
|--|--|--|-------------------------------------|
|  | Sous-secteur constructible                               |  | Principe de transparence            |
|  | Emprise constructible principale                         |  | Hauteur de gabarit                  |
|  | Emprise constructible restreinte                         |  | Hauteur maximale de la construction |
|  | Espace vert à créer                                      |  | Terrain naturel                     |
|  | Limite de hauteur  |  |                                     |
|  | Mur à préserver (sauf ouvertures ponctuelles pour accès) |  |                                     |

- 1. Les Hauteurs**  
La hauteur des constructions est exprimée soit par :  
-des côtes IGN69. Dans ce cas, pour calculer la hauteur du bâtiment, il faut déduire de la côte altimétrique, la côte du terrain naturel ou la côte de voirie (ex. : Hf=58.00, côte de voie 28.00 soit hauteur de bâtiment de 30 m).  
-des côtes altimétriques mesurées à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement de la construction ou du terrain naturel (TN).  
-un nombre de niveaux : R (rez-de-chaussée) + X niveaux.
- 2. Dans les emprises constructibles graphiques principales et sous-secteurs constructibles**  
Les constructions s'inscrivent dans un gabarit maximal ainsi défini :  
- la hauteur de gabarit (H).  
- un plan incliné à 45° dont le point d'attache se situe au niveau de la hauteur du gabarit.  
- la hauteur maximale de la construction (Hf).  
Lorsque seules sont inscrites les hauteurs maximales de construction (Hf), il n'est pas fait d'application des hauteurs de gabarit (H), ni du plan incliné.  
Il est fait exception au plan incliné à 45° pour permettre l'accolement à une construction existante ou en projet tout en respectant la hauteur maximale.  
Les hauteurs maximales de gabarit et des constructions (\*) sont portées au plan de masse. Elles s'appliquent aussi aux saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons situés hors des emprises constructibles.  
Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une augmentation ou diminution de la hauteur de gabarit et de la hauteur maximale des constructions peut être autorisée ou imposée dans la limite de 1 m par rapport aux indications graphiques pour :  
-surélever une construction entre deux bâtiments existants.  
-accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.  
-prendre en compte une zone inondable identifiée aux documents graphiques (cahier des plans de zonage au 1/2000ème) sur le terrain ou le terrain contigu.
- 3. Dans les emprises constructibles graphiques restreintes**  
La hauteur portée au plan est la hauteur maximale de la construction (Hf) (\*). Au-dessus de cette hauteur, peuvent être élevés :  
-les saillies traditionnelles (\*), éléments architecturaux (\*) et balcons (\*) des constructions réalisées dans l'emprise constructible principale,  
- les émergences techniques, rampes, murets de protection, grilles, garde-corps, acrotères, bacs, etc., dans la limite de 1,5 m.
- 4. Dans les emprises ou sous-secteurs constructibles et en dehors**  
Les hauteurs des équipements techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis réalisés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, ne sont pas réglementées.

(\*) renvoi aux définitions consultables dans le Règlement Littoral.

**Éléments de contexte**

|  |                  |  |                            |
|--|------------------|--|----------------------------|
|  | Limite communale |  | Parcelle et bâti cadastral |
|--|------------------|--|----------------------------|

**Règles relatives à l'ordonnement, la construction et la mixité fonctionnelle**

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Zonage (limite et nom de zone)             |  | Règle architecturale particulière (RA+n*)          |
|  | Espace inconstructible                     |  | Périmètre concerné par un guide de recommandations |
|  | Périmètre de démolition avant construction |  | Axe de flux  |
|  | Marge de recul                             |  | Centralité   |
|  | Implantation imposée                       |  | Linéaire commercial simple                         |
|  | Marge de recul résultant de l'art. L.111-6 |  | Linéaire commercial renforcé                       |
|  | Marge de recul résultant de l'art. L.111-8 |  |  |

**Règles relatives aux espaces verts, à l'environnement et à l'énergie**

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Espace boisé classé                            |  | Site naturel de compensation  |
|  | Espace d'intérêt paysager ou écologique        |  | Zone humide du SAGE Vliaine   |
|  | Terrain cultivé à protéger                     |  | Zone humide du SAGE Rance Frémur                                      |
|  | Plantation ou espace libre paysager à réaliser |  | Secteur de performance énergétique renforcée (SPE de type 1,2,3 ou 4) |

**Règles relatives au patrimoine**

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Monument historique du règlement graphique                          |  | Périmètre d'application des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)           |
|  | Patrimoine bâti d'intérêt local (1, 2 ou 3 étoiles)                 |  | Zone inondable (hors PPRI)  |
|  | Ensemble urbain patrimonial : séquence urbaine                      |  | Secteur de risque PGRI (Plan de Gestion du Risque inondation)                             |
|  | Ensemble urbain patrimonial : composition urbaine ou architecturale |  | Secteur de risques et de nuisances technologiques (dont les secteurs de niveau 1, 2 ou 3) |

**Règles liées aux équipements, réseaux et servitudes**

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Emplacement réservé  |  | Principes de localisation de voies de circulations et autres ouvrages :<br>Voie de circulation à conserver ou à créer<br>Chemin piétons-cycles à conserver<br>Chemin piétons-cycles à créer |
|  | Voie à créer (ex. : V1 pour la voie n°1)                                   |  | Équipement d'intérêt général à créer  |
|  | Voie à créer (voie secondaire, de desserte...) (ex. : v1 pour la voie n°1) |  | Espace vert à créer   |
|  | Chemin piétons-cycles à créer (ex. : C1 pour le n°1)                       |  | Espace public à créer   |
|  | Équipement d'intérêt général à créer (ex. : EG1 pour le n°1)               |  | Secteur de constructibilité limitée   |
|  | Espace vert à créer (ex. : EV2 pour le n°2)                                |  | Axe de métro et secteur de nécessité de service public  |
|  | Espace public à créer (ex. : EP3 pour le n°3)                              |  | Emplacement réservé pour programme de logement (ex. : 12 pour le n°12)  |
|  | Terrain concerné par la servitude de localisation                          |  | Servitude d'établissement pénitentiaire   |

La légende indique systématiquement l'ensemble des informations identifiées sur la métropole (par simplification).  
Toutes les communes ne sont pas pour autant dotées de toutes ces thématiques sur leur territoire.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# D-2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

## D-2-3 Dispositions spécifiques

**D-2-3-1 Plans de détail**  
**Plan D-2-3-1.238-20**

Rennes  
*Site Place du Colombier*

---

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019  
Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 21/03/2024

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Échelle : 1 / 500  
xx 2024