



D-2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

D-2-3 Dispositions spécifiques

D-2-3-1 Plans de détail

Plan D-2-3-1.238-42

Rennes

Site à l'angle rue Georges Sand et rue Jean Guéhenno

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Échelle : 1 / 500
xx 2024



Éléments de contexte

- Limite communale
- Parcelle et bâti cadastral

Règles relatives à l'ordonnancement, la construction et la mixité fonctionnelle

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

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

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

Secteurs de risques et de nuisances

- Périètre d'application des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
- Zone inondable (hors PPRI)
- Secteur de risque PGRi (Plan de Gestion du Risque inondation)
- Secteur de risques et de nuisances technologiques (dont les secteurs de niveau 1, 2 ou 3)

Règles relatives au patrimoine

- Monument historique du règlement graphique
- Patrimoine bâti d'intérêt local (1, 2 ou 3 étoiles)
- Ensemble urbain patrimonial : séquence urbaine
- Ensemble urbain patrimonial : composition urbaine ou architecturale

Règles liées aux équipements, réseaux et servitudes

- Emplacement réservé
- Emplacement réservé 8
- Servitudes de localisation pour voies, ouvrages publiques, installations d'intérêt général ou espace vert :**
 - Voie à créer (ex. : V1 pour la voie n°1)
 - Voie à créer (voie secondaire, de desserte...) (ex. : v1 pour la voie n°1)
 - Chemin piétons-cycles à créer (ex. : C1 pour le n°1)
 - Équipement d'intérêt général à créer (ex. : EG1 pour le n°1)
 - Espace vert à créer (ex. : EV2 pour le n°2)
 - Espace public à créer (ex. : EP3 pour le n°3)
- Principes de localisation de voies de circulations et autres ouvrages :**
 - Voie de circulation à conserver ou à créer
 - Chemin piétons-cycles à conserver
 - Chemin piétons-cycles à créer
 - Équipement d'intérêt général à créer
 - Espace vert à créer
 - Espace public à créer
- et autres règles :**
 - Secteur de constructibilité limitée
 - Axe de métro et secteur de nécessité de service public
 - Emplacement réservé pour programme de logement (ex. : 12 pour le n°12)
 - 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.

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

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,
- accooler 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 élevées :

- 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 Littéral.

