



D-2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

D-2-3 Dispositions spécifiques

D-2-3-1 Plans de détail

Plan D-2-3-1.238-44

Rennes
Site Carrefour Patton / Monts d'Arrée

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)		Règle architecturale particulière (RA+n)
	Espace inconstructible		Périmètre concerné par un guide de recommandations
	Périmètre de démolition avant construction		Axe de flux
	Implantation imposée		Centralité
	Marge de recul		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 Vilaine
	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)

Secteurs de risques et de nuisances

	Périmètre 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	Principes de localisation de voies de circulations et autres ouvrages :	
	Voie à créer (ex. : V1 pour la voie n°1)		Voie de circulation à conserver ou à créer
	Voie à créer (voie secondaire, de desserte...) (ex. : v1 pour la voie n°1)		Chemin piétons-cycles à conserver
	Chemin piétons-cycles à créer (ex. : C1 pour le n°1)		Chemin piétons-cycles à créer
	Équipement d'intérêt général à créer (ex. : EG1 pour le n°1)		Équipement d'intérêt général à créer
	Espace vert à créer (ex. : EV2 pour le n°2)		Espace vert à créer
	Espace public à créer (ex. : EP3 pour le n°3)		Espace public à créer
	Terrain concerné par la servitude de localisation	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		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,
- 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.

