



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

D-2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

D-2-3 Dispositions spécifiques

D-2-3-2.047 Plans masse Bruz

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

D-2.3.2.047.01 – Plan de situation

D-2.3.2.047.02 – Avenue Alphonse Legault

D-2.3.2.047.03 – Avenue Joseph Jan

D-2.3.2.047.04 – Rue de la Rabine

D-2.3.2.047.05 – Rue Jules Tricault

Règles applicables à tous les secteurs de plans-masse de Bruz

Patrimoine

Le présent plan-masse complète le règlement littéral (Titre III Règles relatives au patrimoine) concernant les bâtiments protégés.

La démolition des bâtiments protégés au plan masse est interdite.

La composition initiale de la façade (organisation des ouvertures, gabarit, couleur et matériaux, etc.) doit être prise en compte dans une recherche de cohérence de l'ensemble et le respect du patrimoine architectural existant.

Destinations des constructions

Dans les emprises constructibles figurées au plan-masse, les constructions autorisées sont celles de la zone concernée.

En dehors des emprises constructibles figurées au plan-masse, sont autorisés :

- les constructions, ouvrages ou travaux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (*),
- les constructions et installations d'équipements techniques liés aux parcs de stationnement souterrains,
- les volumes-socles des parcs de stationnement souterrains ne dépassant pas 1,20 m au-dessus de la voie,
- les circulations et constructions souterraines ne dépassant pas le terrain naturel,
- les places de stationnement en aérien,
- les rampes d'accès, passerelles et circulations aériennes en surplomb,
- les éléments architecturaux en saillie de construction (*),
- les ornements en saillie de construction (*),
- la réhabilitation, l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi en vigueur,
- les annexes (*),
- les piscines,
- la construction de stationnements couverts non clos en structures légères paysagées d'une emprise maximum de 150 m²,
- les rez-de-chaussée à usage d'artisanat et de commerces de détail, activités de services avec accueil de clientèle.

Implantation des constructions

Le présent plan-masse complète le règlement littéral (Titre IV Implantation des constructions) concernant les règles d'implantation.

Dans les emprises constructibles figurées au plan-masse : les constructions s'implantent librement, excepté lorsque figure également une marge de recul ou un alignement obligatoire ou partiel qui devra être respecté.

En dehors des emprises constructibles figurées au plan-masse, les constructions autorisées doivent respecter les règles qui s'appliquent au-delà de la bande d'implantation de la zone concernée (se référer au règlement graphique et littéral du PLUi en vigueur).

Alignement obligatoire : dès lors qu'un alignement obligatoire (trait continu) est porté au règlement graphique ou plan-masse, les constructions doivent être implantées sur cette limite.

Ne sont pas soumis à l'alignement obligatoire :

- les constructions, ouvrages ou travaux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (*),
- les éléments architecturaux en saillie de construction (*),
- les éléments techniques en saillie de construction (*),
- les ornements en saillie de construction (*),
- les ouvrages de secours et de sécurité,
- les parcs publics de stationnement,
- les extensions (*) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi en vigueur,
- les annexes (*).

Alignement partiel : dès lors qu'un alignement partiel (trait discontinu) est porté au règlement graphique du plan-masse, les constructions doivent être implantées sur cette limite pour 50 % minimum et 75 % maximum de leur linéaire de façade. Cette règle s'applique aux constructions présentant une façade de plus de 15 m de long. Les parties de constructions non alignées doivent se situer à un retrait minimal de 5 m de la ligne d'implantation figurée au plan. Des dispositions peuvent être exigées pour favoriser la diversité du front bâti. Les espaces créés entre la voie et les façades des constructions par l'obligation d'alignement partiel sont traités en espaces libres (hors accès). Un traitement minéral peut être autorisé le long des linéaires commerciaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants, ni aux constructions annexes.

Zone non aedificandi : ces espaces sont inconstructibles, excepté pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi en vigueur déjà implantés dans une zone non aedificandi, si ces extensions sont réalisées dans le prolongement du bâti existant sans restreindre plus la bande non aedificandi.

Hauteur des constructions

Le présent plan masse complète le règlement littéral (Titre IV – Hauteurs) concernant les règles de hauteurs.

Dans les emprises constructibles figurées au plan-masse : se référer au plan masse concerné.

Si aucune hauteur n'est reportée sur le plan-masse, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes sur le terrain ou des constructions voisines.

En-dehors des emprises constructibles figurées au plan-masse : la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximale de la construction existante.

Les annexes implantées dans les emprises et en-dehors des emprises constructibles doivent respecter les dispositions du règlement littéral du PLUi (Titre IV – Article 2.2 Hauteurs des constructions annexes).

Emprise au sol des constructions

Le présent plan-masse complète le règlement littéral (Titre IV Emprise au sol des constructions) concernant les règles d'emprises au sol.

En-dehors des emprises constructibles figurées au plan-masse : le coefficient d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain situé hors emprises constructibles.

Le long des linéaires commerciaux, l'emprise de la construction peut être augmentée dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- la totalité de l'emprise constructible figurée au plan-masse est construite,

- dans la limite de 10 % de la surface de l'emprise constructible figurée au plan-masse,
- la totalité du rez-de-chaussée doit être affectée à des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, activité de service avec accueil de clientèle,
- la partie construite en dehors de l'emprise ne dépasse pas un niveau entier au-dessus du terrain naturel,
- la partie construite en dehors de l'emprise constructible n'est pas implantée sur la façade principale sur rue.

Cette disposition s'applique sous réserve de ne pas être contraire à une protection particulière et sous réserve de respecter les règles qui s'appliquent au-delà de la bande d'implantation de la zone concernée (se référer au règlement graphique et littéral du PLUi en vigueur).

Qualités architecturales des constructions

Les plans-masse complètent le règlement littéral (Titre IV Qualité architecturales des constructions) concernant les règles de qualité architecturale.

Le retrait du rez-de-chaussée créé par l'alignement à l'aplomb des saillies sera traité (hors accès) :

- pour les rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux :
 - soit par la création d'un portique,
 - soit par une continuité de traitement de sol avec le trottoir.
- pour les rez-de-chaussée à usage de logements :
 - soit par un traitement paysager évitant toute dégradation et salissure en pied de façade et sur l'espace public (ex : jardin sec agrémenté de quelques végétaux, plantes couvre-sol tapissantes, etc.), en cohérence avec l'identité paysagère de la rue,
 - soit par la création, en alignement, d'un muret de 0,70 à 0,80 m de haut. Celui-ci devra être :
 - soit en pierres locales (schistes rouges),
 - soit recouvert d'un enduit de teinte identique à la façade. Il sera alors protégé par une couverture, en pierre, en zinc, ou aluminium laqué de teinte similaire à l'enduit.

Les pignons donnant sur rue devront comporter des ouvertures ou des baies permettant d'alléger son effet masse.

~~Les toitures seront à deux pans selon un angle entre 40 et 45° à partir de l'égout du toit. Les toitures-terrasses sont autorisées sur 50 % maximum de la superficie de la toiture.~~

Les toitures seront à deux pans selon un angle entre 40 et 45° à partir de l'égout du toit, sur 50% minimum de la superficie de la toiture.

Dès lors que la construction nouvelle propose un linéaire de façade supérieur à 15 m, elle doit présenter une composition avec un plan de façade en plusieurs séquences permettant ainsi de réintroduire le rythme parcellaire initial. Cela peut être réalisé par des décrochements en profondeur par rapport à l'alignement, soit par l'adaptation à la pente de la rue, par des ruptures verticales (échelonnage des faîtages) ou par les dessins-mêmes de la façade.

Les règles concernant les toitures ne concernent pas les constructions annexes.

Végétalisation

Les plans-masse complètent le règlement littéral (Titre IV Végétalisation) concernant les règles de végétalisation.

Espaces verts à créer, à préserver ou à conforter : ces espaces sont inconstructibles.

Ils doivent faire l'objet de plantations à mettre en œuvre dans le cadre des autorisations d'urbanisme, doivent être plantés et traités en espaces naturels.

En fond de parcelle, les plantations peuvent être constituées de haies, d'arbustes ou d'arbres à hautes tiges ; elles permettent la composition d'un linéaire végétal varié, évitant un effet masse.

Si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone et ne remet pas en cause le caractère végétal de l'espace, il est possible de prévoir dans ces espaces :

- la création de bassins tampons à sec ou en eau,
- des traversées ponctuelles par des voies,
- les emprises pour piétons et vélos,
- les équipements techniques liés aux différents réseaux,
- les équipements techniques et rampes d'accès pour les parcs publics souterrains de stationnement.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés y sont interdites (sauf plan-masse de La Rabine).

Espaces libres : ce sont les espaces non consommés par le bâti, les aires de stationnements en surface, les aménagements de voirie et les rampes d'accès aux parkings. Le traitement des espaces libres peut être de type végétal (jardins...) ou minéral (terrasse...).

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 30% du terrain, hormis le long des linéaires commerciaux où aucun minimum n'est imposé.

Clôtures

Les plans-masse complètent le règlement littéral (Titre IV Clôtures) concernant les règles de clôtures.

En limite des avenues Alphonse Legault, Jules Tricault, Joseph Jan et rue de la Rabine, les clôtures sont constituées d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,70 m maximum pouvant être surmonté d'une grille à claire voie et sans brise-vue. L'utilisation de grillage torsadé ou en panneau soudé est interdite.

Dès lors que la construction est édifiée en retrait de la voie, les clôtures, lorsqu'elles sont prévues, sont édifiées obligatoirement à l'alignement pour marquer le front de rue.

Stationnement

Au sein des secteurs de plans-masse, les espaces de stationnement peuvent être réalisés au sein des « espaces verts à créer, à préserver ou à conforter » sous réserve qu'ils soient perméables.