Plan local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

D-2 REGLEMENT GRAPHIQUE

D-2-3 Dispositions Spécifiques

D-2-3-2 Plans masse UA1a(m)

Rennes

Plan D-2-3-2.238-08

Section Pierre Gourdel - Pont Saint-Martin

Boulevard de Chézy (rive Est)

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 15/12/2022

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Échelle : **1/500**
Septembre 2024

RENNES MÉTROPOLE

LEGENDE

- Limite de zonage
- Limite du sous-secteur

Règles relatives à l'ordonnancement au à la constructibilité

- Emprise du bâti existant
- Alignement du bâti principal
- Emprise du bâti projeté
- Périmètre d'application des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
- Marge de recul
- Marge de recul L.111-6
- Marge de recul L.111-8
- **H'** : x en mètres — Hauteur maximale autorisée des façades des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère
- **H''** : x en mètres — Hauteur minimale imposée des façades des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère
- **Hf** : y en mètres — Hauteur maximale autorisée des constructions au faîtage ou attique dans le volume à 45° à partir de H

Servitudes particulières

- Cheminement à créer (servitude de localisation dans les Z.A.C.)
- Emplacement réservé

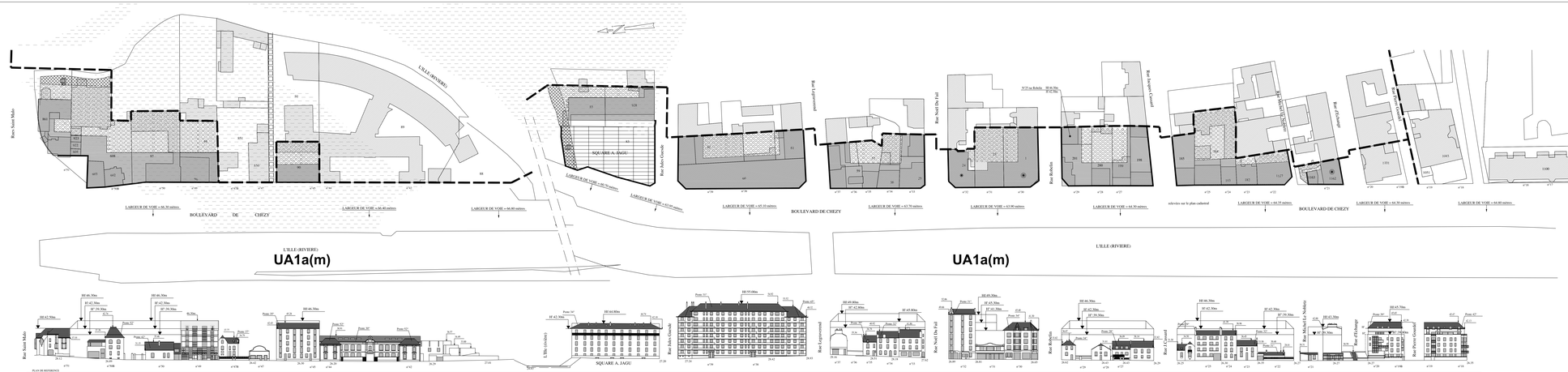
Dispositions relatives aux espaces verts et au patrimoine

- Espace boisé classé
- Espace d'intérêt paysager ou écologique
- Plantation ou espace libre paysager à réaliser
- Patrimoine bâti d'intérêt local (1 étoile)
- Patrimoine bâti d'intérêt local (2 étoiles)
- Patrimoine bâti d'intérêt local (3 étoiles)
- Cheminement à conserver

Avertissement :
Les possibilités de construction en dehors des emprises graphiques sont définies dans le règlement littéral et graphique du PLU3.

1. Règles d'implantations
Les constructions ou parties de construction, excepté balcons des saillies (traditionnelles?), balconnis?, auvents et rampes d'accès, doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises graphiques du plan des masse, "Emprise du bâti autorisé".
Les stationnements, les commerces et autres activités, sont autorisés sous les "Espaces libres paysagers à réaliser" sous réserve que le cône atmétrique des constructions réalisées dans ces espaces ne dépasse pas **2,80** mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
En dehors des "Emprises du bâti autorisé" et des "Espaces libres paysagers à réaliser", seules sont autorisées les constructions ne dépassant pas le cône du terrain naturel et les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU3.

2. Règles de hauteur
Les hauteurs des constructions, pour leur majeure partie, doivent respecter les indications graphiques portées aux plans de masse, à savoir :
- hauteur de façade minimale imposée,
- hauteur de façade maximale autorisée,
- hauteur maximale de construction autorisée.

Les hauteurs des constructions sont mesurées en cônes IGN 69.
Au-dessus de ces cônes, seules sont autorisées les attitudes techniques et dispositifs de protection de sécurité: les grilles dans la limite de 3 mètres.
Cette disposition ne s'applique pas pour les éléments bâtis faisant l'objet d'une protection, soit au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques, pour lesquels les hauteurs inscrites sur plans de masse sont des hauteurs maximales autorisées et pour lesquelles les constructions existantes à la date d'approbation du PLU3. Dans ce cas, la hauteur du projet ne peut dépasser les hauteurs de la construction existante.
- Dans les périmètres de servitudes, les projets doivent respecter les dispositions en matière de stationnement et de hauteurs des non-de-chaussée du règlement littéral du PLU3.

3. Plantations ou Espaces libres paysagers à réaliser
La plantation d'arbres ou d'alignements plantés est exigée lorsque figure au plan de masse le terme "espaces libres paysagers à réaliser".
Les plantations peuvent être réalisées en intégralité sur les dalles des sous-sols y compris stationnement souterrain et des non-de-chaussée sous réserve de mettre en place un système de drainage, d'irrigation et de végétaux adapté à ce type de milieu, conformément à la charte végétale de Rennes Métropole.
De plus, dans les plans de masse, 70 % de ces espaces peuvent être utilisés pour permettre l'amélioration du confort, de la sécurité et de l'accessibilité des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U3.
Des aménagements complémentaires, ponctuellement, selon les jeux du bâtiment et de repos, ... peuvent être réalisés dans les espaces libres paysagers à réaliser, mais en excluant les dits zones de stationnement en aérien, ni des aménagements de voirie.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux, ni pour les parts publics souterraine de stationnement.