Plan local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

D-2 REGLEMENT GRAPHIQUE

D-2-3 Dispositions Spécifiques

D-2-3-2 Plans masse
Rennes
Plan D-2-3-2.238-09

Boulevard Delattre de Tassigny

Elaboration 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

Echelle : **1:500**
Décembre 2022

LEGENDE

Limite de zonage — Limite du sous-secteur

Règles relatives à l'ordonnancement ou à la constructibilité

Emprise du bâti existant — Alignement du bâti principal

Emprise du bâti projeté

Marge de recul

Marge de recul L 111-6

Marge de recul L 111-8

▼ H' : **a** en mètres — Hauteur maximale autorisée des façades des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère

▼ H'' : **a** 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.

Les représentations des façades, des toitures et des données subjectives sont indicatives.

1.Règles d'implantations

Les constructions ou parties de construction, exception faite des éléments architectoniques et saillie de construction, éléments techniques et saillie de balcons, doivent respecter les implantations graphiques portées aux plans de masse, à savoir : Implantation à 0 mètre du bord de voie.

Les stationnements, les commerces et autres activités, sont autorisés sous les "Espaces libres paysagers à réaliser" sous réserve que le sol artificialisé des constructions réalisées dans ces espaces ne dépasse pas **2,50** mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

En dehors des "Espaces à réaliser" et des "Espaces libres paysagers à réaliser", seules sont autorisées les constructions ne dépassant pas la côte du terrain naturel et les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU3.

2. Règle 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 cotes IGN 69.

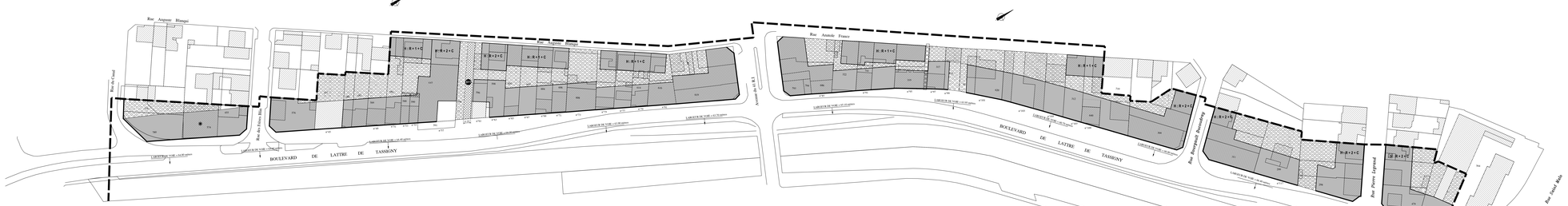
Au-dessus de ces cotes, seules sont autorisées les éléments techniques et dispositifs de protection de sécurité: les grilles dans la limite de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les éléments tels: Neuen Objet d'une protection, soit au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'urbanisme, soit au titre de l'article R.151-41 du Code de l'urbanisme, soit au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ainsi que pour les constructions nécessaires pour l'extension mesurée des 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 le cas de toitures-terrasses de centralités, les projets doivent respecter les dispositions en matière de végétalisation et de hauteurs des rez-de-chaussée du règlement littéral du PLU3.

3. Plantation ou espace libre paysager à réaliser

La plantation d'arbres ou d'alignements plantés est exigée lorsque figure au plan de masse le trait "Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser".

Les stationnements, les commerces et autres activités, sont autorisés sous les "Espaces libres paysagers à réaliser" sous réserve que le sol artificialisé des constructions réalisées dans ces espaces ne dépasse pas 2,50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel ou aménagé. De plus, dans les plans de masse, 15 % de ces espaces pieuvent être utilisés pour permettre l'amélioration du confort, de la sécurité et de l'accessibilité des constructions existantes à la date d'approbation du PLU3.

Ces dispositions complètent les dispositions du règlement littéral en matière de plantation ou espace libre paysager à réaliser.