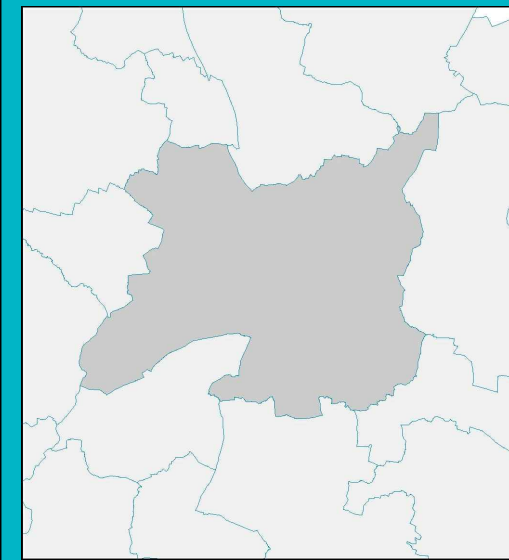




Plan local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole



D-2 REGLEMENT GRAPHIQUE

D-2-3 Dispositions Spécifiques

D-2-3-2 Plans masse
Rennes
Plan D-2-3-2.238-06

Boulevard de la Tour d'Auvergne
(rives Est et Ouest)

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
	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' : 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 PLU.
Les représentations des façades, des toitures et des données cadastrales sont indicatives.

1.Règles d'implantations

Les constructions ou parties de construction, exception faite des éléments architecturaux en saillie de construction, éléments techniques en saillie de construction et rampes d'accès, doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises délimitées au plan de masse, "Emprise du bâti autorisé".
Les stationnements, les commerces et autres activités, sont autorisés sous les "Espaces libres paysagers à réaliser" sous réserve que la cote altimétrique des constructions réalisées dans ces espaces ne dépasse pas 2,50 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 la cote du terrain naturel et les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2. Règles de hauteurs

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 côtes IGN 69.

Au-dessus de ces côtes, seules sont autorisées les édifices 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 aux plans de masse sont des hauteurs maximales autorisées ni pour l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur du projet ne peut dépasser les hauteurs de la construction existante.

Dans les périmètres de centralités, les projets doivent respecter les dispositions en matière de stationnement et de hauteurs des rez-de-chaussée du règlement littéral du PLU.

3. Plantation ou espace libre paysager à réaliser

La plantation d'arbres ou d'alignements plantés est exigée lorsque figure au plan de masse la trame "Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser".
Les plantations peuvent être réalisées sur les dalles des sous-sols y compris stationnement souterrain et des rez-de-chaussée sous réserve que la cote altimétrique de la construction réalisée 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, 10 % 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 PLU.
Ces dispositions complètent les dispositions du règlement littéral en matière de plantation ou espace libre paysager à réaliser.

