



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

D-RÈGLEMENT

D-1 Règlement littéral

D-1-1 Règlement littéral

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

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI POUR DÉFINIR UN PROJET7

PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT11

TITRE I MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT17

1. Champ d'application	18
2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	18
3. Adaptations mineures	20
4. Permis de démolir	20
5. Division	20
6. Interaction entre règle littérale et règle graphique	20
7. Articulation entre les règles littérales applicables à toutes les zones et les règles spécifiques à chacune des zones	21
8. Information sur la saisie cartographique des données du règlement graphique	21

TITRE II DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS23

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdites	24
2. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités autorisées	24
3. Mixité fonctionnelle	48

TITRE III LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE49

Index de la légende par ordre alphabétique	50
1. Règles relatives à l'ordonnancement et à la constructibilité	51
2. Règles relatives au commerce	54
3. Règles relatives aux espaces verts, à l'environnement et à l'énergie	55
4. Règles relatives au patrimoine	61
5. Les règles liées aux équipements, réseaux, servitudes et emplacements réservés	64
6. Les secteurs de risques et nuisances	77

TITRE IV RÈGLES LITTÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES83

1. Implantation des constructions	84
2. Hauteur des constructions	87
3. Emprise au sol des constructions	92
4. Qualités architecturales des constructions	92
5. Performances énergétiques et environnementales	95
6. Végétalisation et clôtures	96
7. Stationnement	102
8. Équipements et réseaux	110

TITRE V RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX ZONES.....113

ZONE UA1.....114

1. Implantation des constructions	115
2. Hauteur des constructions	116

ZONE UA2.....117

1. Implantation des constructions	117
2. Hauteur des constructions	117

ZONE UB1.....118

1. Capacité de construction	118
2. Implantation des constructions	119
3. Hauteur des constructions	121

ZONE UB2.....122

1. Implantation des constructions	122
2. Hauteur des constructions	123

ZONE UC1.....124

1. Implantation des constructions	124
2. Hauteur des constructions	125

ZONE UC2.....126

1. Implantation des constructions	126
2. Hauteur des constructions	126

ZONE UD1	127	ZONE UG4	148
1. Capacité de construction	127	1. Implantation des constructions	148
2. Implantation des constructions	128	2. Hauteur des constructions	148
3. Hauteur des constructions	130	ZONE UGf	149
ZONE UD2	131	1. Implantation des constructions	149
1. Implantation des constructions	132	2. Hauteur des constructions	149
2. Hauteur des constructions	133	ZONE UGI	150
ZONE UE1	134	1. Implantation des constructions	150
1. Implantation des constructions	134	2. Hauteur des constructions	150
2. Hauteur des constructions	135	3. Emprise au sol des constructions	150
ZONE UE2	136	ZONE UGn	151
1. Implantation des constructions	137	1. Implantation des constructions	151
2. Hauteur des constructions	139	2. Hauteur des constructions	151
ZONE UE3	140	3. Emprise au sol des constructions	151
1. Implantation des constructions	140	ZONE UI1	152
2. Hauteur des constructions	140	1. Implantation des constructions	152
ZONE UE4	141	2. Hauteur des constructions	152
1. Implantation des constructions	141	3. Emprise au sol des constructions	153
2. Hauteur des constructions	141	ZONE UI2	154
3. Emprise au sol des constructions	141	1. Implantation des constructions	154
ZONE UG1	142	2. Hauteur des constructions	154
1. Implantation des constructions	142	3. Emprise au sol des constructions	154
2. Hauteur des constructions	143	ZONE UI3	155
ZONE UG2	144	1. Implantation des constructions	155
1. Implantation des constructions	144	2. Hauteur des constructions	155
2. Hauteur des constructions	145	3. Emprise au sol des constructions	155
ZONE UG3	147	ZONE UI4	156
1. Implantation des constructions	147	1. Implantation des constructions	156
2. Hauteur des constructions	147	2. Hauteur des constructions	156
		3. Emprise au sol des constructions	156

ZONE UI5	157
1. Implantation des constructions	157
2. Hauteur des constructions	157
3. Emprise au sol des constructions	157
ZONE UO	158
1. Implantation des constructions	158
2. Hauteur des constructions	158
ZONE UP	159
1. Implantation des constructions	159
2. Hauteur des constructions	160
ZONES 1AU	161
1. Implantation des constructions	161
2. Hauteur des constructions	162
3. Emprise au sol des constructions	162
ZONES 2AU	163
1. Implantation des constructions	163
2. Hauteur des constructions	163
3. Emprise au sol des constructions	163
ZONE A	164
1. Implantation des constructions	164
2. Hauteur des constructions	165
3. Emprise au sol des constructions	165
ZONE N	166
1. Implantation des constructions	166
2. Hauteur des constructions	167
3. Emprise au sol des constructions	167
ZONE NP	169
1. Implantation des constructions	169
2. Hauteur des constructions	169
3. Emprise au sol des constructions	169

TITRE VI DÉFINITIONS	171
ANNEXE	187
Règles architecturales particulières	188



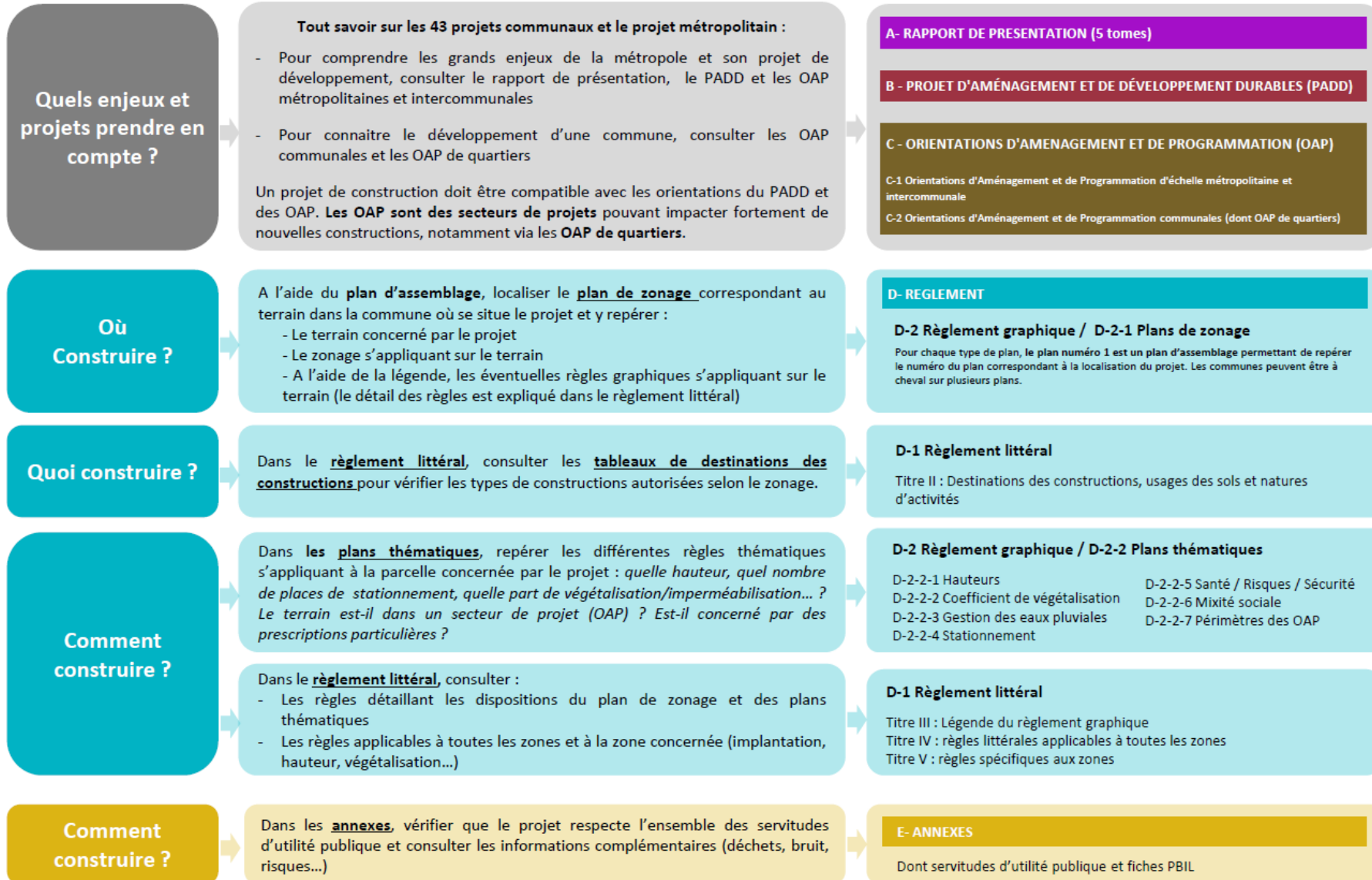


Mode d'emploi pour définir un projet

Mode d'emploi pour élaborer un projet de construction

Dans tous les cas, en amont du projet, il est conseillé d'échanger avec la commune concernée

Où trouver l'information dans les dossiers du PLUi ?



Les pièces composant le dossier du PLUi

A- RAPPORT DE PRESENTATION (5 tomes)

Tome I
Préambule et résumé non technique

Tome III
État initial de l'environnement

Tome V
Explication des choix retenus et articulation avec les documents cadres

Tome II
Diagnostic socio-économique

Tome IV
Portraits des 43 communes

Annexe au tome V :
Fiches OAP de quartier

Le diagnostic du territoire a permis de définir les enjeux auxquels le PLUi apporte des réponses.

Le tome V justifie les choix retenus pour élaborer le PADD, les OAP, le règlement et présente l'évaluation environnementale.

B - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD présente le projet métropolitain à horizon 2035.

La traduction réglementaire du projet politique (PADD) s'applique à chaque projet de construction, en respectant les dispositions des OAP, du règlement et des annexes :

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

C-1 OAP d'échelle métropolitaine et intercommunale

C-2 OAP d'échelle communale

C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, Trame Verte et Bleue et les axes de développement de la Ville Archipel

- Le projet communal
- Les OAP de quartiers

C-1-2 Les secteurs d'enjeux intercommunaux

C-1-3 Santé, climat, énergie



Le projet de construction doit être compatible avec les orientations de ces documents.

D- REGLEMENT

D-1 Règlement littéral

D-2 Règlement graphique :

- D-2-1 Plans de zonage
- D-2-2 Plans thématiques
- D-2-3 Dispositions spécifiques : liste des emplacements réservés (ER), liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL)...



Le projet de construction doit être conforme aux prescriptions de ces documents en respectant les règles normées ou en atteignant les objectifs fixés par le règlement.

E- ANNEXES

Le projet de travaux doit respecter obligatoirement les dispositions des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP).

Les autres annexes donnent des informations sur différentes thématiques: *déchets, bruit, réseaux, taxes d'aménagement, fiches PBIL...*





Présentation du règlement

Organisation générale du règlement

Le règlement du PLUi est composé d'un règlement littéral et d'un règlement graphique qui se complètent. Le règlement littéral fixe les règles applicables sur chacune des zones qui sont localisées sur le règlement graphique.

Le règlement littéral comprend :

- Des définitions de terme issues du lexique national qui est parfois adapté au contexte local
- Des modalités d'application
- Des dispositions graphiques applicables sur l'ensemble des zones
- Des dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines (U) complétées par des dispositions spécifiques à chaque zone urbaine
- Des dispositions littérales applicables à l'ensemble des zones
- Des dispositions spécifiques aux zones

Le règlement graphique se compose de :

- Plans de zonage à différentes échelles selon que les parties du territoire sont urbanisées ou non. Ils couvrent l'ensemble du territoire. Afin de garantir la lisibilité des nombreuses informations portées sur ces plans, des plans spécifiques renseignent certains thèmes : les hauteurs, l'emprise au sol, le coefficient de végétalisation, le stationnement et les règles d'équilibre social de l'habitat.
- Plans de détail concernant certains îlots qui, soit complètent certaines dispositions du règlement graphique ou du règlement littéral, soit se substituent à certaines règles du règlement littéral. Ces plans indiquent parfois les hauteurs, emprises ou secteurs constructibles, règles d'implantation ou d'ordonnement ou d'autres règles spécifiques à respecter. Ils sont indicés (d).
- Plans de masse sur certains secteurs ou îlots. Ces plans indiquent les hauteurs et les emprises ou secteurs constructibles côtés en 3 dimensions. Ils sont indicés (m).
- Plans d'épannelage. Ces plans indiquent les hauteurs à respecter. Ils sont indicés (e).

Les dispositions portées au règlement graphique et leurs effets sont détaillés dans le chapitre dédié du présent règlement.

Présentation synthétique des différentes zones

L'organisation générale s'articule autour de la nomenclature prévue par le Code de l'urbanisme aux articles L151-9 et suivants :

- 9 catégories de zones urbaines : 7 mixtes, et 2 spécifiques
- 2 zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation : 1AU et 2AU
- 2 zones naturelles et forestières : NP et N. La zone N comprend deux secteurs spécifiques et des secteurs constructibles de taille et de capacité limitées.
- 1 zone agricole : A comprenant des secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitées.

La détermination du zonage est effectuée à partir de :

- l'état initial de l'environnement et le projet sur les espaces agricoles, naturels et forestiers,
- le croisement entre les ambiances existantes et les objectifs d'évolution des secteurs urbanisés ou à urbaniser qui a permis de déterminer les ambiances urbaines souhaitées.

Les zones urbaines intitulées zones U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Neuf catégories de zones urbaines sont distinguées au regard des ambiances urbaines et familles au sein de ces ambiances qu'elles représentent. Elles relèvent de deux ensembles différents :

Des zones urbaines mixtes dont la vocation principale porte sur l'habitat et les activités compatibles avec cette vocation :

UA : zone de centre-ville ou centre bourg et ses extensions (*) : collectifs et individuels denses avec commerces, bureaux et services le cas échéant.

UB : zone des voies de faubourgs. Ils correspondent aux voies historiques d'extension de centre et de lieu d'entrée de la ville : collectifs et individuels denses avec commerces, bureaux et services le cas échéant.

UC : zone des ensembles collectifs implantés librement dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble.

UD : zone des secteurs d'extension du centre-ville ou centre bourg ou d'extension urbaine composés d'immeubles collectifs et individuels denses structurants l'espace public.

UE : zone urbaine essentiellement résidentielle composée principalement de forme urbaine d'habitat pavillonnaire, maison de ville, maison groupée ou isolée,...

UO : zone opérationnelle aménagée par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations d'aménagement.

UP : zone de composition urbaine homogène à fort enjeu patrimonial.

Des zones urbaines d'affectation spécifique : UG et Ui

UG : zone à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Des zones UG spécifiques permettent l'accueil d'autres sous-destinations,

Ui : zone d'activités scindée en zone UI1 pour les parcs d'activités industrielles, UI2 pour l'artisanat et les commerces de détail, UI3 pour les parcs d'activités dédiés aux bureaux, UI4 pour le parc des expositions et UI5 pour les zones d'activités à restructurer.

Ces 9 catégories sont divisées en différentes zones numérotées (UA1, UA2, UB1, UB2,...) et éventuellement subdivisées en secteurs (UA1a, UA1b, UA1h...) afin de maintenir les morphologies caractéristiques de l'ambiance qu'elles dégagent ou à créer (voir tableau détaillé des zones et secteurs ci-après).

Les zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Deux types de zone AU sont distingués.

Zone 1AU

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réunies :

- compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Desserte par les réseaux.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans les secteurs 1AU, le présent règlement ne s'applique pas. Les constructions, ouvrages et travaux respectent les orientations d'aménagement et de programmation de quartier concernées.

Dans les secteurs 1AU auquel est ajouté le nom de la zone souhaitée (1AUO1, 1AUE2a, 1AUI1b,...), les règles applicables sont celles de la zone ou du secteur U correspondant (1AUO1→UO1, 1AUE2a→UE2a, 1AUI1b→UI1b,...)

Zone 2AU

Les zones 2AU nécessitent une procédure d'adaptation du document d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLUi) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes (*) et des extensions (*) limitées.

La zone agricole : zone A

Zone de protection affectée à l'activité agricole et aux équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'exercice de l'activité agricole.

Toutefois, les extensions (*) et annexes (*) des habitations existantes y sont autorisées sous condition et, exceptionnellement, des secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont identifiés au sein de cette zone pour permettre certains usages :

- hameaux d'habitat existants qui peuvent être densifiés par de nouveaux logements : **Ah**
- extension ou démolition/reconstruction de constructions non agricoles existantes à vocation essentiellement d'activités de service, industrie, entrepôt, ... : **Ai**
- constructions liées à des activités de service et hébergement de loisirs/tourisme : **Ai**
- aires d'accueil des gens du voyage : **Ag**
- résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : **Ay**

Les zones naturelles et forestières : zones N et NP

La zone N

Zone de protection des espaces naturels en raison de leur intérêt environnemental, des espaces forestiers ou des espaces paysagers.

La zone N comporte trois secteurs :

- **Ne** permettant de protéger les parcs et coulées vertes tout en permettant des aménagements de loisirs, des équipements, etc. compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.
- **Nc** permettant l'exploitation du sol et du sous-sol pour les carrières et autres activités compatibles.
- **Nci** permettant l'exploitation du sol et du sous-sol pour les carrières et autres activités compatibles notamment le traitement et le stockage de déchets.

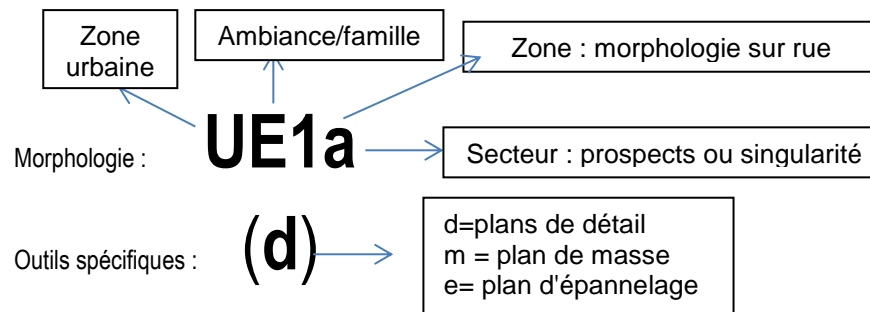
Toutefois, les extensions (*) et annexes (*) des habitations existantes sont autorisées sous condition en zone N et exceptionnellement, des secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont identifiés au sein de cette zone pour permettre certains usages :

- des hameaux d'habitat existants qui peuvent être densifiés par de nouveaux logements : **Nh**
- l'extension de constructions non agricoles existantes à vocation essentiellement d'activités de service, industrie, entrepôt,... : **Ni**
- des constructions liées à des activités de service et hébergement de loisirs/tourisme : **Nl**
- des aires d'accueil des gens du voyage : **Ng**
- des projets liés à l'économie sociale et solidaire : **Ness**
- résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : **Ny**

La zone NP

Zone de protection stricte des espaces naturels exceptionnels à protéger au titre de leur caractère de réservoir de biodiversité (Milieu Naturel d'Intérêt Écologique, fonds de vallées et habitats d'intérêt en lien avec les cours d'eau) qui doivent bénéficier d'une protection renforcée. La constructibilité y est très limitée.

Principes de dénomination du zonage



La 1^{ère} lettre (U, AU, A ou N) identifie l'appartenance à l'une des 4 zones prévues par la loi.

La 2^{ème} lettre ajoutée en majuscule identifie une ambiance urbaine / naturelle ou la famille d'une ambiance.

Au sein d'une même famille, le 1^{er} chiffre permet de distinguer des zones en fonction de la morphologie du bâti (implantation par rapport aux voies).

La plupart des zones comportent des secteurs identifiés par une lettre minuscule lorsque des règles de prospect différentes s'avèrent nécessaires au sein d'une même zone.

Certaines thématiques ou plans spécifiques sont également distingués, au besoin, par l'ajout d'un indice en lettre minuscule :

- **(e)** = plan d'épannelage
- **(d)** = plan de détail
- **(m)** = plans masse

Pour les zones à urbaniser (AU) uniquement, le chiffre 1 ou 2 avant les 2 lettres majuscules permettent de distinguer le type de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- 1AU : immédiatement ouverte à l'urbanisation sous conditions
- 2AU : zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen terme.

TABLEAU DÉTAILLÉ DES ZONES ET SECTEURS DU PLUi :

Zone	Secteur
UA1	UA1a, UA1b, UA1c, UA1h
UA2	-
UB1	UB1a, UB1b, UB1h
UB2	UB2a, UB2b
UC1	UC1, UC1h
UC2	-
UD1	UD1a, UD1h
UD2	UD2a, UD2b, UD2c, UD2d, UD2h
UE1	UE1a, UE1b, UE1h
UE2	UE2a, UE2b, UE2c, UE2d, UE2e, UE2h
UE3	-
UE4	-
UP	-
UG1	UG1a, UG1b, UG1h
UG2	UG2a, UG2b, UG2h
UG3	-
UG4	-
UGf	-
UGi	-
UGn	-
UI1	UI1a, UI1b, UI1c, UI1d, UI1e, UI1f, UI1g
UI2	-
UI3	-
UI4	-
UI5	-
UO1	-
UO2	-
UO3	-
UO4	-
1AU	Sans indice ou avec indice (ex : 1AU01, 1AUG2b)
2AU	
N	Nc, Nci, Ne, Nh, Ng, Ni, Nl, Ness, Ny
NP	-
A	Ah, Ag, Ai, Al, Ay





Titre I

Modalités d'application du règlement

1. Champ d'application

Le présent règlement du plan local d'urbanisme intercommunal s'applique à la totalité du territoire métropolitain (art. L152-3 du code de l'urbanisme) à l'exclusion du périmètre du site patrimonial remarquable du centre ancien de Rennes pour lequel les règles d'urbanisme sont définies par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) concerne le Site Patrimonial Remarquable de la Ville de Rennes sur une superficie de près de 35 ha. Ce document d'urbanisme vise à assurer la sauvegarde et la mise en valeur du cœur historique de la ville. À l'intérieur du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), les demandes d'autorisation au titre du droit des sols ne relèvent pas du Plan Local d'Urbanisme mais du PSMV.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-51 du Code de l'urbanisme (Règlement National d'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public. De même, certains articles du code de l'urbanisme restent applicables sur le territoire métropolitain.

2.1 - Ordre public et prescriptions spéciales

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments (*) ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.2 - Sursis à statuer

L'autorité compétente pour se prononcer sur une demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installation peut décider de surseoir à statuer sur cette demande dans les cas suivants énumérés à l'article L 424-1 du code de l'urbanisme :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, lorsque la demande d'autorisation porte sur des terrains devant être compris dans cette opération;

2° Lorsque les travaux, constructions ou installations objet de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque les travaux, constructions ou installations objets de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

4° À compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté (articles L 424-1 et L 311-2 du code de l'urbanisme) ;

5° Lorsque les travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'État et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 102-13 du code de l'urbanisme).

6° A compté de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national (article L 331-6 du code de l'environnement).

2.3 - Lotissements

Article L. 442-9 : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les PLU.

Article L. 442-14 : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

2.4 - Aires de stationnement

Les articles L 111-19, L 151-31 à L 151-37 du code de l'urbanisme s'appliquent.

2.5 - Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R 111-37 à R 111-40
- Résidences mobiles de loisirs : R 111-41 à R 111-46
- Caravanes : R 111-47 à R 111-50
- Campings : R 111-32 à R 111-35

2.6 - Installations saisonnières ou temporaires

Le Code de l'urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles les installations saisonnières ou temporaires doivent répondre aux articles L432-1 et suivants et R421-5.

2.7 - Autres dispositions:

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes:

Les périmètres spéciaux

Les périmètres spéciaux sont visés aux articles R 151-51 à R 151-53 du code de l'urbanisme. Ils sont reportés dans les annexes du PLUi.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLUi conformément aux dispositions des articles R 151-51 et suivants du code de l'urbanisme.

Sites archéologiques

Les secteurs de sites archéologiques sont figurés en annexe du PLUi pour la bonne information du public.

Le Code du patrimoine (art. R523-1 à R523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

L'article R111-4 du Code de l'urbanisme prévoit qu'un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Également en application de l'article L122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie préventive.

En cas de non-respect de destruction, dégradation ou détérioration de zones archéologiques, des sanctions sont prévues par l'article 322-3-1, 2° du Code pénal.

Nuisances dues au bruit des aéronefs

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des articles L 112-3 à L 112-17, L 171-1 et R 112-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Rennes Saint-Jacques-de-la-Lande est annexé au plan local d'urbanisme intercommunal.

3. Adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

4. Permis de démolir

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L 421-3 du Code de l'Urbanisme);
- située dans un site patrimonial remarquable dont le périmètre a été délimité (art-L630-1 et suivants du code du patrimoine ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme (R 421-28a du code de l'urbanisme);
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R 421-28b);
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans un site patrimonial remarquable créée en application de l'article L 632-1 du Code du Patrimoine (R 421-28c du code de l'urbanisme);
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L 341-1 et L 341-2 du Code de l'Environnement ;
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application des articles L 151-19 ou L 151-23 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

5. Division

Dans les zones UO et 1AU, pour le cas d'un lotissement ou de celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent PLUi sont applicables à l'ensemble du projet.

Dans les autres zones, les règles du présent PLUi sont applicables à chacun des terrains créés. Dans ces zones, la règle de gestion des eaux pluviales s'applique aussi aux nouvelles voies créées.

6. Interaction entre règle littérale et règle graphique

Sur le règlement graphique, sont délimités les contours des différentes zones du PLUi dans lesquelles s'appliquent les règles édictées par le règlement littéral. D'autres dispositions sont également portées sur ces plans. Leurs effets sont encadrés par les dispositions du règlement littéral.

Les règles du présent règlement littéral s'appliquent en complémentarité avec le règlement graphique sauf disposition différente portée aux différents plans du règlement graphique : dans ce cas, les règles graphiques prévalent sur celles indiquées au règlement littéral.

Dans le cas de règles contradictoires entre les différents plans du règlement graphique, celles des plans-masses, plans de détail et plans d'épannelage prévalent.

7. Articulation entre les règles littérales applicables à toutes les zones et les règles spécifiques à chacune des zones

Par principe, les règles littérales applicables à toutes les zones s'appliquent sur tout le territoire sauf si les règles spécifiques d'une zone précisent ou remplacent une ou plusieurs règles littérales communes.

8. Information sur la saisie cartographique des données du règlement graphique

La base de données de référence pour la saisie des informations géographiques des plans du règlement graphique sont les données ©DGFIP à l'exception des plans thématiques relatifs à l'infiltration des eaux pluviales (données du BRGM) et de certains plans de détail.

La saisie des informations géographiques des plans est effectuée, à l'échelle du 1/2000^{ème}, avec une précision au mètre près, sur les fonds de plans du bâti et du parcellaire cadastral ©DGFIP de 2017.

Ce fond de plan de référence, support de la saisie sur SIG, est ponctuellement complété d'informations bâties complémentaires issues du "fond de plan de référence bâti" local de Rennes Métropole (ex : noms des voies et chemins issus du "référentiel voies et adresses (RVA)").

Un décalage de la représentation géographique des informations est parfois réalisé volontairement pour une meilleure lisibilité des plans. Ainsi, certaines données représentées selon une géométrie linéaires (les EBC, EIPE, plantations ou espaces libres à réaliser, servitudes de localisation et principes de localisations), précisément saisis sur fond de plan cadastral comme les autres données du plan de zonage au 1/2000, sont parfois affichés avec un décalage volontaire pour une meilleure lisible des informations qui se superposent. Par exemple si un espaces boisé classé (EBC) se trouve sur une limite parcellaire ©DGFIP, et que le zonage réglementaire est lui aussi positionné au même endroit, un décalage volontaire à gauche ou à droite du trait de la limite parcellaire de l'EBC est appliqué pour qu'il s'affiche "au-dessus" ou "en dessus" du trait précis du zonage.



Titre II

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdites

Dans toutes les zones

1. Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation;
2. Les affouillements et exhaussements des sols, hors secteurs Nc et Ne, qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone.
3. Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone;
4. Les destinations et sous-destinations interdites dans les tableaux déclinés par zone ci-après;
5. Les constructions, ouvrages ou travaux interdits par les règles graphiques spécifiques (axes de flux, zone inondable,...);
6. À l'intérieur des périmètres de captage d'eau potable reportés sur le plan des annexes E-1-1, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés par les arrêtés d'utilité publique portant autorisation d'utiliser les eaux de captage.

En complément, dans les zones U

1. Les installations classées entraînant un périmètre de protection dans toutes les zones U sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et/ou pour les zones UG3, UG4, UGf, UI1, UI2, UI3 et UI4;
2. Le changement de destination des constructions existantes (*) ainsi que les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux soumis à condition particulière dans les zones **UE4** et **UI5**.

En complément, dans les zones AU

Les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux soumis à condition particulière.

En complément, dans les zones A, N et NP

Sont interdits, les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, ou considérés comme le prolongement de l'activité agricole ou forestière (*), ou autres que ceux autorisés sous condition particulière.

En complément, dans les zones NP

Sont interdits, les constructions qui compromettent les fonctionnalités écologiques au sein des périmètres des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE).

2. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités autorisées

Dans toutes les zones

Pour les nouvelles constructions, changement de destination et extensions, les destinations et sous-destinations autorisées éventuellement sous condition, déclinées par zone dans les tableaux ci-après.

En complément, dans les zones U

1. Les extensions (*) des constructions existantes (*) même si leur destination n'est pas autorisée dans les tableaux déclinés par zone ci-après, y compris par changement de destination pour le même usage;
2. L'usage des sols et les natures d'activités qui ne sont pas interdites ou soumises à condition particulières dans les règles graphiques ci-avant ou dans les tableaux ci-après.

En complément, dans les zones 1AU

Dans toute la zone : les extensions (*) des constructions existantes (*) sont autorisées.

En outre,

Dans les secteurs 1AU : les occupations ou utilisations du sol admises sont fixées par les orientations d'aménagement et de programmation concernées, sous réserve du respect des conditions d'aménagement et d'équipement fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs 1AU auquel est ajouté le nom de la zone souhaitée (1AUO1, 1AUE2a, 1AUI1b,...) : les occupations ou utilisations du sol admises sont celles de la zone ou du secteur U correspondant (1AUO1→UO1, 1AUE2a→UE2a, 1AUI1b→UI1b,...) sous réserve du respect des conditions d'aménagement et d'équipement fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

En complément, dans les zones 2AU

1. Les constructions, ouvrages et travaux ainsi que les changements de destination destinés à l'aménagement et l'extension (*) des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi de 2019 ou à la construction d'un garage d'un seul emplacement pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.
2. Les extensions (*) y compris par changement de destination des constructions, ouvrages ou travaux liés à l'exploitation agricole ou au logement de fonction des agriculteurs.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
4. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux réseaux de transport en commun, voirie et parcs publics de stationnement.
5. L'aménagement des aires de jeux de plein air ne possédant pas d'installations permanentes.
6. Les parcs de stationnement de surface dans la mesure où ils ne compromettent pas l'aménagement futur.
7. Les installations classées existantes sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

En complément, dans les zones A et N

1. Pour les nouvelles constructions, extension et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées éventuellement sous condition, déclinées par zone et secteur dans les tableaux ci-après.
2. Les changements de destination en zone A sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
3. Les changements de destination en zone N et NP sont soumis à l'avis de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).
4. Les plans d'eau compatibles avec les orientations du SAGE en vigueur dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site.
5. Les voies, les aménagements et ouvrages à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - voies, franchissements,...
 - cheminements piétons, aire de stationnement, ... ni bitumés, ni cimentés,
 - objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - poste d'observation de la faune et de la flore,
 - ...
6. Les ouvrages nécessaires à la protection phonique ou à la protection ou gestion des inondations et des eaux pluviales.
7. Les affouillements et exhaussements des sols autorisés dans la zone, hors secteurs Nc et Ne, dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site,
8. Les dépôts de matériaux liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone hors secteurs Nc, Ne
9. Le stockage de matériaux inertes sous réserve qu'il ne perturbe pas la qualité paysagère des lieux et qu'un retour à l'activité agricole reste possible hors secteurs Nh, Ng, Ni, Nl, Ny, Ness, Ah, Ag, Ai, Al, Ay.
10. L'aménagement d'aires de sports et de loisirs de plein air (ex : aire de jeux,...), sans construction.
11. De plus, dans les secteurs Nc uniquement :
 - Les carrières
 - Les affouillements et exhaussements des sols

12. De plus, dans les secteurs Ne, les affouillements et exhaussements des sols

En complément, dans la zone NP

1. Pour les nouvelles constructions, extension et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées éventuellement sous condition, déclinées par zone et secteur dans les tableaux ci-après.
2. Les changements de destination en zone NP sont soumis à l'avis de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).
3. Les plans d'eau compatibles avec les orientations du SAGE en vigueur dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site.
4. Les voies, les aménagements et ouvrages à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - voies, franchissements,...
 - cheminements piétons, aire de stationnement, ... ni bitumés, ni cimentés,
 - objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - poste d'observation de la faune et de la flore.
 - ...
5. Les ouvrages nécessaires à la protection phonique ou à la protection ou gestion des inondations et des eaux pluviales
6. Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas interdits, dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site,
7. Les dépôts de matériaux liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Destinations	Sous-destinations	Zones UA, UB, UC, UD, UP, UO1	Zones UE1, UE2, UE3	Zone UE4
Habitation	Logement	Autorisé		Interdit
	Hébergement	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif		
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé sans condition dans les périmètres de centralité Autorisé si moins de 300 m ² de surface de vente en dehors des périmètres de centralité		
	Restauration	Autorisé	Autorisé sous condition d'être dans un périmètre de centralité	
	Commerce de gros	Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé		
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif et cheminements piétons-cycle		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine		
	Entrepôt			
	Bureau	Autorisé		
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé		Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Autorisé
	Salles d'art et de spectacles			Autorisé
	Équipements sportifs			Autorisé
	Autres équipements recevant du public			Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...)		Interdit
	Exploitation forestière	Interdit		

Destinations	Sous-destinations	Zone UO2	Zone UO3	Zone UO4
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage à condition qu'il soit intégré au volume principal du bâtiment d'activité et que la surface de plancher ne dépasse pas 1/5 ^e de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m ²	Autorisé	Interdit sauf si logement de direction, de gardiennage
	Hébergement	Interdit	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé hors galerie commerciale, si la surface de plancher (SP) est de 300 m ² minimum. À l'intérieur d'une galerie commerciale, la SP peut être inférieure à 300 m ²		Autorisé uniquement dans les périmètres des ZACOM définis au SCOT et sous conditions suivantes : - 300m ² minimum de SP hors galerie commerciale - À l'intérieur d'une galerie commerciale, la SP peut être inférieure à 300 m ²
	Restauration	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé		
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif et cheminements piétons-cycle	Interdit
Cinéma	Interdit			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé	Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine	Autorisé
	Entrepôt		Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine	
	Bureau	Autorisé sous condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle sur le terrain		Autorisé sous condition de surface (700 m ² minimum à 3000 m ² maximum de SP)
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit

Destinations	Sous-destinations	Zone UO2	Zone UO3	Zone UO4
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit		Autorisé sous condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone ou des besoins des salariés de la zone (crèche, formation professionnelle,...)
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...)		
	Exploitation forestière	Interdit		

Destinations	Sous-destinations	Zones UG1, UG2	Zone UG3	Zone UG4	Zone UGf	Zone UGn	Zone UGI		
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage ou logements de fonction des équipements d'intérêt collectif		Interdit	Interdit	Interdit	Interdit		
	Hébergement	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif	Interdit		Autorisé uniquement pour le personnel ferroviaire		Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité		
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Interdit	Autorisé sous condition d'être en relation avec l'activité aéroportuaire		Interdit		Autorisé	Interdit	Interdit
	Restauration	Autorisé sous condition d'être directement liés à la vocation de la zone							Autorisé sous condition d'être en relation avec l'activité aéroportuaire
	Commerce de gros	Interdit	Interdit				Autorisé		Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous condition d'être directement liés à la vocation de la zone	Autorisé sous condition d'être en relation avec l'activité aéroportuaire						Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Interdit						Interdit
	Cinéma								Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous condition d'être directement liés à la vocation de la zone	Autorisé sous condition d'être en relation avec l'activité aéroportuaire	Interdit	Autorisé en construction neuve sous condition d'être en relation avec l'activité ferroviaire ou la logistique urbaine. Autorisé par réhabilitation ou changement de destination dans une construction existante	Interdit	Interdit		
	Entrepôt						Autorisé sous condition d'être en relation avec l'activité aéroportuaire	Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités de protection de l'environnement, sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité	
	Bureau								Interdit
	Centre de congrès et d'exposition		Interdit		Interdit				

Destinations	Sous-destinations	Zones UG1, UG2	Zone UG3	Zone UG4	Zone UGf	Zone UGn	Zone UGI
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition d'être nécessaire au fonctionnement des services de transport ferroviaire, transport en commun et autres mobilités	Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives ou de loisirs	Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Interdit	Interdit	Autorisé uniquement par réhabilitation ou changement de destination dans une construction existante	Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives ou de loisirs	Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
Autres équipements recevant du public							
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...)					
	Exploitation forestière	Interdit					

		Zone UI1							
Destinations	Sous-destinations	Secteur UI1a	Secteur UI1b	Secteur UI1c	Secteur UI1d	Secteur UI1e	Secteur UI1f	Secteur UI1g	
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage à condition qu'il soit intégré au volume principal du bâtiment d'activité et que la surface de plancher ne dépasse pas 1/5 ^e de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m ²							
	Hébergement	Interdit							
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Interdit							
	Restauration	Interdit		Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit	
	Commerce de gros	Autorisé	Autorisé			Autorisé seulement si en lien avec les activités automobiles, moto, engins agricoles	Interdit	Autorisé	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions cumulatives : - le projet concerne une autre destination autorisée dans la zone - la surface de plancher activités de services soit moins importante que l'autre destination autorisée - les activités de services soient intégrées à la même construction que l'autre destination autorisée.							
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit			Interdit sauf dans le cas de démolition d'un hébergement existant	Interdit			
	Cinéma	Interdit			Interdit sauf si mention "Cinéma" au règlement graphique	Interdit			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé					Interdit	Autorisé	
	Entrepôt								
	Bureau	En deçà de 500 m ² de SP de bureau	Autorisé sous conditions cumulatives : - le projet concerne une autre destination autorisée dans la zone - la surface de plancher bureau soit moins importante que l'autre destination autorisée - les bureaux soient intégrés à la même construction que l'autre destination autorisée.						
		Entre 500 m ² et 3000 m ² de SP de bureau	Interdit	Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé
		Au-delà de 3000 m ² de SP de bureau	Interdit						
Centre de congrès et d'exposition	Interdit								

		Zone UI1						
Destinations	Sous-destinations	Secteur UI1a	Secteur UI1b	Secteur UI1c	Secteur UI1d	Secteur UI1e	Secteur UI1f	Secteur UI1g
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone ou des besoins des salariés de la zone (crèche, formation professionnelle,...)				Interdit		Autorisé sous conditions qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone ou des besoins des salariés de la zone (crèche, formation professionnelle,...)
	Salles d'art et de spectacles	Interdit						
	Autres équipements recevant du public							
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...)						
	Exploitation forestière	Interdit						

Destinations	Sous-destinations	Zone UI2
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage à condition qu'il soit intégré au volume principal du bâtiment d'activité et que la surface de plancher ne dépasse pas 1/5 ^e de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m ²
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé hors galerie commerciale, si la surface de plancher est de 300 m ² minimum. A l'intérieur d'une galerie commerciale, la surface de plancher peut être inférieure à 300 m ² .
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone ou des besoins des salariés de la zone (crèche, formation professionnelle,...)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...)
	Exploitation forestière	Interdit

Destinations	Sous-destinations	Zone UI3	Zone UI4	Zone UI5
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage à condition qu'il soit intégré au volume principal du bâtiment d'activité et que la surface de plancher ne dépasse pas 1/5 ^e de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m ²	Interdit	Interdit
	Hébergement	Interdit		
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Interdit		
	Restauration	Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle		
	Commerce de gros	Interdit		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle		
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit		
	Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle		
	Entrepôt			
	Bureau	Autorisé		
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Autorisé	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Interdit	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle	Autorisé	
	Équipements sportifs	Interdit	Interdit	
	Autres équipements recevant du public			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...)	Interdit	
	Exploitation forestière	Interdit		

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé, y compris les constructions pour le stockage et l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréés au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime, par construction nouvelle, extension ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - qu'elles respectent la topographie du site. 		Seuls sont autorisés les abris pour animaux ou pour le fourrage
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	1. Les locaux de gardiennage sont autorisés par construction nouvelle, extension(*) ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que leur nombre soit limité à un par site d'exploitation; - qu'ils soient réalisés dans le volume d'un bâtiment de l'exploitation concernée ou accolé à un bâtiment de l'exploitation concernée; - que leur emprise au sol (*) soit limitée. Toutefois, un local de gardiennage peut être aménagé dans le volume existant d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine local; - qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation; - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrant, réservoirs,...). 		1. Les locaux de gardiennage sont autorisés uniquement par extension (*) ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que leur nombre soit limité à un par site d'exploitation; - qu'ils soient réalisés dans le volume d'un bâtiment de l'exploitation concernée ou accolé à un bâtiment de l'exploitation concernée; - que leur emprise au sol (*) soit limitée. Toutefois, un local de gardiennage peut être aménagé dans le volume existant d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine local; - qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation; - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).
		2. Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés par construction nouvelle, extension (*) ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité; - que leur nombre soit limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente; - qu'ils soient situés à moins de 100 m des bâtiments (*) agricoles de l'exploitation concernée nécessitant une présence permanente; - qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation; - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). En outre, en zone N, le logement doit être intégré au volume d'un bâtiment agricole ou y être attenant.		2. Les logements de fonction des agriculteurs sont autorisés uniquement par extension (*) ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité; - que leur nombre soit limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente; - qu'ils soient situés à moins de 100 m des bâtiments (*) agricoles de l'exploitation concernée nécessitant une présence permanente; - qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation; - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
		<p>3. Les autres logements existants à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi peuvent faire l'objet d'une extension (*) dans la limite de l'emprise au sol (*) totale autorisée, y compris par changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique ou au sein d'une annexe au logement existante accolée au logement à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation ou qu'ils ne réduisent pas les inter distances existantes quand les logements sont implantés à moins de 100 m ; - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). Dans le cas contraire, l'extension (*) est limitée à 20 m² d'emprise au sol (*) dans la limite de l'emprise au sol (*) totale autorisée. - que l'extension (*) ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>4. La création de logement par changement de destination est autorisée à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique; - que la surface du bâtiment existant soit supérieure ou égale à 60 m² d'emprise au sol (*); - d'un seul logement par tranche complète d'au moins 150 m² d'emprise au sol (*); - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans (d'une autre exploitation agricole s'il s'agit d'un agriculteur); - que l'aménagement soit réalisé dans le volume existant sans extension; - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). <p>L'extension de ce logement nouvellement créé n'est possible que par changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique accolé au logement dans le respect des conditions de création de logement ci-dessus.</p>		<p>3. Les autres logements existants à la date d'approbation de l'élaboration du PLU peuvent faire l'objet d'une extension (*) dans la limite de l'emprise au sol (*) totale autorisée y compris par changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique ou au sein d'une annexe au logement existante accolée au logement à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation ou qu'ils ne réduisent pas les inter distances existantes quand les logements sont implantés à moins de 100 m ; - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). Dans le cas contraire, l'extension (*) est limitée à 20 m² d'emprise au sol (*) dans la limite de l'emprise au sol (*) totale autorisée. - que l'extension (*) ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>4. La création de logement par changement de destination est autorisée à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique; - que la surface du bâtiment existant soit supérieure ou égale à 60 m² d'emprise au sol (*); - d'un seul logement par tranche complète d'au moins 150 m² d'emprise au sol (*); - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans (d'une autre exploitation agricole s'il s'agit d'un agriculteur); - que l'aménagement soit réalisé dans le volume existant sans extension; - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). <p>L'extension de ce logement nouvellement créé n'est possible que par changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique accolé au logement dans le respect des conditions de création de logement ci-dessus.</p>

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
		5. Les annexes (*) des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 sont autorisées par construction nouvelle, extension (*) ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'une partie soit implantée à moins de 50 m de l'habitation lorsqu'il s'agit d'abri pour animaux, - qu'une partie soit implantée à moins de 20 m de l'habitation dans les autres cas (abri de jardin, piscine,...). 		5. Les annexes (*) des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 sont autorisées uniquement par changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'une partie soit implantée à moins de 50 m de l'habitation lorsqu'il s'agit d'abri pour animaux, - qu'une partie soit implantée à moins de 20 m de l'habitation dans les autres cas (abri de jardin, piscine,...).
	Hébergement	Interdit		
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	1. Autorisé par construction nouvelle, extension (*) ou changement de destination dès lors que cela est nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée - qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - qu'elle soit située à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). 2. Autorisé uniquement par changement de destination quand il ne s'agit pas du prolongement de l'activité agricole ou forestière (*) et à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique; - que la surface du bâtiment soit supérieure ou égale à 60 m² d'emprise au sol (*); - qu'il s'agisse de vente de produits agricoles issus majoritairement d'exploitations présentes localement (circuits-courts) - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans; - que l'aménagement soit réalisé dans le volume existant sans extension. - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). 		1. Autorisé par extension(*) ou changement de destination dès lors que cela est nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée - qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - qu'elle soit située à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). 2. Autorisé uniquement par changement de destination quand il ne s'agit pas du prolongement de l'activité agricole ou forestière (*) et à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique; - que la surface du bâtiment soit supérieure ou égale à 60 m² d'emprise au sol (*); - qu'il s'agisse de vente de produits agricoles issus majoritairement d'exploitations présentes localement (circuits-courts) - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans; - que l'aménagement soit réalisé dans le volume existant sans extension. - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
	Restauration	Autorisé uniquement par changement de destination d'une construction identifiée au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique		
	Commerce de gros	Interdit		
Commerce et activités	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>1. Autorisé par construction nouvelle, extension (*) ou changement de destination dès lors que cela est nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée - qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - quelle soit située à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). <p>2. Autorisé uniquement par changement de destination quand il ne s'agit pas du prolongement de l'activité agricole ou forestière (*) et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique ; - que la surface du bâtiment soit supérieure ou égale à 60 m² d'emprise au sol (*); - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans; - que l'aménagement soit réalisé dans le volume existant sans extension. - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). 	<p>1. Autorisé par extension (*) ou changement de destination dès lors que cela est nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée - qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - quelle soit située à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). <p>2. Autorisé uniquement par changement de destination quand il ne s'agit pas du prolongement de l'activité agricole ou forestière (*) et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique; - que la surface du bâtiment soit supérieure ou égale à 60 m² d'emprise au sol (*); - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans; - que l'aménagement soit réalisé dans le volume existant sans extension. - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). 	

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé dès lors qu'il s'agit du prolongement de l'activité agricole ou forestière (*) et à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'il soit réalisé dans des logements existants ou par changement de destination de bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique; - qu'il corresponde au seul besoin de fonctionnement des campings à la ferme (sanitaires, locaux techniques); - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation ; - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). 		Autorisé dès lors qu'il s'agit du prolongement de l'activité agricole ou forestière (*) et à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'il soit réalisé dans des logements existants ou par changement de destination de bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique ; - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation ; - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).
	Cinéma	Interdit		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé uniquement par changement de destination et à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique; - que la surface du bâtiment soit supérieure ou égale à 60 m² d'emprise au sol (*); - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans; - que l'aménagement soit réalisé dans le volume existant sans extension; - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). 		
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisés à condition d'être compatibles avec l'activité agricole, pastorale, forestière du terrain, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas réduire les fonctionnalités écologiques existante. Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

		Secteurs de la zone N	
Destinations	Sous-destinations	Secteur Nc	Secteur Nci
Habitation	Logement	Interdit	Interdit
	Hébergement		
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Interdit	Interdit
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé pour les activités liées aux carrières et à leur remise en état et aux activités de traitement des déchets inertes sous réserve de leur intégration paysagère.	Autorisé pour les activités liées aux carrières et à leur remise en état et aux activités de traitement et stockage des déchets inertes et non inertes sous réserve de leur intégration paysagère.
	Entrepôt		
	Bureau	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé Les parcs de production électrique photovoltaïque sous réserve d'intégration paysagère	Autorisé Les parcs de production électrique photovoltaïque sous réserve d'intégration paysagère
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière		

		Secteur de la zone N
Destinations	Sous-destinations	Secteur Ne
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé, y compris les constructions pour le stockage et l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréés au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime, par construction nouvelle, extension ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - qu'elles respectent la topographie du site.
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	L'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning sans construction dès lors qu'il est préservé une dominante végétale.
	Cinéma	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisés à condition d'être compatibles avec l'activité agricole, pastorale, forestière du terrain, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé pour les équipements de plein air, ainsi que les locaux sanitaires, techniques ou d'exploitation afférents à ces équipements (exemples : terrains de sport, tribunes, kiosques, manèges, aires de jeux, sanitaires,...) à condition d'être compatibles avec l'activité agricole, pastorale, forestière du terrain, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'intégration paysagère.
	Salles d'art et de spectacles	Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'aménagement de centres d'enfouissement agréés ou d'installations techniques liées à la collecte et au traitement des déchets, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	L'aménagement des cimetières, équipements funéraires et les constructions afférentes à leur fonctionnement, sous réserve d'intégration paysagère.

		Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) des zones A et N
Destinations	Sous-destinations	STECAL Nh et Ah
Habitation	Logement	Autorisés par construction neuve, extension (*) ou changement de destination à condition : - qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation; - qu'ils s'intègrent harmonieusement au paysage dans le respect de la topographie, des vues et perspectives sur la campagne, sur des bâtiments (*) patrimoniaux identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique.
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Seules les extensions (*) des constructions existantes (*) sont autorisées
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Seules les extensions (*) des constructions existantes (*) sont autorisées
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Seuls sont autorisés ceux nécessaires au fonctionnement du secteur
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Seuls sont autorisés ceux nécessaires au fonctionnement du secteur
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...)
	Exploitation forestière	Interdit

		Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) des zones A et N
Destinations	Sous-destinations	STECAL Ni et Ai
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Les constructions neuves sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles fassent suite à la démolition d'une construction existante (*) dans la limite de la surface de plancher des constructions existantes (*) démolies à laquelle il est possible d'ajouter celle de leur extension (*); - que la performance énergétique des nouvelles constructions soit meilleure que celle de la construction existante (*) démolie; - que la structure soit susceptible de supporter la mise en œuvre d'un dispositif de production d'énergie renouvelable en toiture.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les extensions (*) des constructions existantes (*) et changements de destination sont autorisés à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils s'intègrent harmonieusement au paysage dans le respect de la topographie, des vues et perspectives sur la campagne ou sur des bâtiments (*) patrimoniaux identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique; - qu'ils viennent conforter une activité existante.
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Les constructions neuves sont autorisées uniquement dans le cadre d'une démolition de construction existante (*) à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles fassent suite à la démolition d'une construction existante (*) dans la limite de la surface de plancher des constructions existantes (*) démolies à laquelle il est possible d'ajouter celle de leur extension (*); - que la performance énergétique des nouvelles constructions soit meilleure que celle de la construction existante (*) démolie; - qu'elle permette la mise en œuvre d'installations de production d'énergie renouvelable
	Entrepôt	
	Bureau	Les extensions (*) des constructions existantes (*) et changements de destination sont autorisés à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils s'intègrent harmonieusement au paysage dans le respect de la topographie, des vues et perspectives sur la campagne ou sur des bâtiments (*) patrimoniaux identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique; - qu'ils viennent conforter une activité existante.
	Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Seuls sont autorisés ceux nécessaires au fonctionnement du secteur
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Seuls sont autorisés ceux nécessaires au fonctionnement du secteur
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	

		Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) des zones A et N
Destinations	Sous-destinations	STECAL NI et AI
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage du secteur et à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes (*); - qu'il soit limité à un seul logement par secteur - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé par construction neuve, extension (*) ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation; - qu'ils soient liés à la vocation loisirs/tourisme du secteur - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé par construction neuve, extension (*) ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation; - qu'ils soient liés à la vocation loisirs/tourisme du secteur - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé par construction neuve, extension ou changement de destination à condition qu'ils soient liés à la vocation loisirs/tourisme du secteur
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	

		Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) des zones A et N	
Destinations	Sous-destinations	STECAL Ness	STECAL Ng et Ag
Habitation	Logement	Interdit	Interdit
	Hébergement	Autorisé à condition d'être lié à un projet d'insertion professionnelle en lien avec l'économie sociale et solidaire (*)	
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma	Autorisé à condition d'être lié à un projet d'insertion professionnelle en lien avec l'économie sociale et solidaire (*)		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé à condition d'être lié à un projet d'insertion professionnelle en lien avec l'économie sociale et solidaire (*) ou à un poste d'observation (faune, flore, astronomique,...)	Interdit
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public	Autorisé sous réserve d'intégration paysagère et à condition : - de correspondre aux besoins des aires d'accueil des gens du voyage - qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes (*)		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière		

		Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) des zones A et N
Destinations	Sous-destinations	STECAL Ny et Ay
Habitation	Logement	Autorisés par construction neuve, extension (*) ou changement de destination à condition: - qu'il s'agisse de résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs - qu'ils s'intègrent harmonieusement au paysage dans le respect de la topographie, des vues et perspectives sur la campagne ou sur des bâtiments (*) patrimoniaux identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique. - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).
	Hébergement	
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	



3. Mixité fonctionnelle

Dans les centralités, la conception des rez-de-chaussée des constructions de premier rang(*) doit favoriser la réalisation des commerces et activités de service et les bureaux.



Titre III

Légende du règlement graphique

Index de la légende par ordre alphabétique

Les règles graphiques présentées dans ce chapitre sont relatives à celles figurant sur les plans de zonage et plans thématiques. D'autres dispositions spécifiques apparaissant sur les plans de détail, plans-masse et plans d'épannelage sont définies directement sur ces plans.

Eléments 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)
	Espace inconstructible
	Périmètre de démolition avant construction
	Implantation imposée
	Marge de recul
	Marge de recul résultant de l'art. L. 111-6
	Marge de recul résultant de l'art. L. 111-8
	Règle architecturale particulière (RA n°1)
	Périmètre concerné par un guide de recommandations
	Axe de flux
	Centralité
	Linéaire commercial simple
	Linéaire commercial renforcé
Règles relatives aux espaces verts, à l'environnement et à l'énergie	
	Espace boisé classé
	Espace d'intérêt paysager ou écologique
	Terrain cultivé à protéger
	Plantation ou espace libre paysager à réaliser
	Site naturel de compensation
	Zone humide du SAGE Vilaine hors bassin versant de la Seiche
	Zone humide du SAGE Rance Frémur et du bassin versant de la Seiche
	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
	Servitudes de localisation pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espace vert :
	Voie à créer (ex. V1 pour la voie n°1)
	Voie à créer (voie secondaire, de desserte...) (ex. v1 pour la voie n°1)
	Chemin piétons-cycles à créer (ex. C1 pour le n°1)
	Équipement d'intérêt général à créer (ex. EG1 pour le n°1)
	Espace vert à créer (ex. EV2 pour le n°2)
	Espace public à créer (ex. EP3 pour le n°3)
	Terrain concerné par la servitude de localisation
	Voie de circulation à conserver ou à créer
	Chemin piétons-cycles à conserver
	Chemin piétons-cycles à créer
	Équipement d'intérêt général à créer
	Espace vert à créer
	Espace public à créer
	Secteur de constructibilité limitée
	Axe du métro et secteur de nécessité de service public
	Emplacement réservé pour programme de logement (ex. 12 pour le n°12)
	Servitude d'établissement pénitentiaire

PLAN DE ZONAGE DETAILLE	Page du règlement littéral
Sommaire par ordre alphabétique des thèmes	
Affaissement et tassement des sols	78
Axe métro et secteur de nécessité de service	65
Axes de flux	52
Centralité	52
Effondrement lié aux carrières souterraines	78
Emplacement réservé pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou continuités écologiques	62
Emplacements réservés pour programme de logements	66
Ensemble urbain patrimonial	61
Espace Boisé Classé	53
Espace inconstructible	49
Espace d'Intérêt paysager ou écologique	54
Implantation imposée	51
Linéaire commercial	53
Marges de recul	49
Monument historique du règlement graphique	59
Patrimoine bâti d'intérêt local	60
Périmètre de démolition avant construction	51
Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi)	76
Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser	55
Principe de localisation de cheminement piéton-cycle à conserver ou à créer	64
Principe de localisation des voies de circulation et autres ouvrages	64
Règle architecturale particulière	51
Retrait-gonflement des sols argileux	79
Secteur de constructibilité limitée	65
Secteur de mixité sociale	73
Secteur de performance énergétique renforcé	58
Secteur de risques et de nuisances technologiques (dont les secteurs de niveau 1, 2 ou 3)	78
Secteur de risque PGRI	77
Secteur d'équilibre social de l'habitat	69
Servitude de localisation pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts	63
Servitude d'établissement pénitentiaire	75
Site naturel de compensation	55
Terrain cultivé à protéger	54
Zone de vigilance lignes haute tension et très haute tension	80
Zone de vigilance qualité de l'air et nuisances sonores	80
Zone inondable hors PPRi	76
Zones Humides	55
PLANS THEMATIQUES	Page du règlement littéral
Sommaire par ordre alphabétique des thèmes	
Coefficient de végétalisation	94
Gestion des eaux pluviales	109
Hauteurs	85
Mixité sociale	72
Santé/Risques/Sécurité	80
Stationnement	100

1. Règles relatives à l'ordonnancement et à la constructibilité

Sont regroupées dans ce thème, les dispositions graphiques qui ont un impact sur la constructibilité des terrains ou sur l'ordonnancement et l'aspect des constructions.

1.1 - Espace inconstructible



Présentation de la disposition

Les espaces inconstructibles visent à préserver des perspectives, des axes de vue, certains ordonnancements créés par un espace vide structurant ou des secteurs de nuisance pour lesquelles une inconstructibilité est requise.

Les espaces inconstructibles sont repérés sur le règlement graphique par la trame indiquée ci-dessus.

Effets de la disposition

Dans les espaces inconstructibles, seuls sont autorisés la réalisation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (*), les voies et aires de stationnement en surface, les aménagements sportifs et de loisirs de plein air, les clôtures ou murets, l'extension (*) des constructions existantes (*) à destination de logement situées en tout ou partie dans le périmètre de l'espace inconstructible et leurs annexes.

1.2 - Marges de recul

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul des constructions soit sur un terrain, soit le long de certaines voies.

Trois types de marge de recul sont distingués :

- le long des voies à grandes circulation qui n'ont pas fait l'objet d'étude architecturale, urbaine et paysagère et pour lesquelles une marge d'inconstructibilité de 75 m ou 100 m selon les cas s'applique
- le long des voies à grandes circulation qui ont fait l'objet d'une étude architecturale, urbaine et paysagère qui a défini la marge de recul à appliquer
- le long des autres voies ou espaces publics

Marges de recul au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme applicables le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées



Présentation de la disposition

Les marges de recul issues de la loi Barnier (n°95-101 du 2 Février 1995) codifiée à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, s'appliquent en dehors des espaces urbanisés des communes. Elles instaurent un principe d'inconstructibilité s'appliquant de part et d'autre de l'axe de la voie dans une bande de 100 m pour les autoroutes, voies express et les déviations et de 75 m pour les routes à grande circulation.

Effets de la disposition

Sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments (*) d'exploitation agricole;
- les constructions et installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public;
- les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier;
- l'adaptation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes (*);
- l'extension des constructions existantes (*) sans réduire le retrait existant et dans la limite de 30% de l'emprise au sol (*) existante à la date d'approbation du PLUi de 2019;
- la réalisation de clôtures, de voies et d'emprise ouverte au public (*).

Marges de recul au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme



Présentation de la disposition

Les marges de recul issues à l'art L.111-8 du code de l'urbanisme correspondent aux marges de recul définies suite à une étude urbaine, architecturale, paysagère tenant compte des risques et nuisances.

Effets de la disposition

Sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments (*) d'exploitation agricole;
- les constructions et installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public;
- les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- l'adaptation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes (*);
- l'extension des constructions existantes (*) est autorisée sans réduire le retrait existant et dans la limite de 30% de l'emprise au sol (*) existante à la date d'approbation du PLUi de 2019;
- la réalisation de clôtures, de voies et d'emprise ouverte au public (*).

Marges de recul applicables le long de certaines autres voies



Présentation de la disposition

Les marges de recul indiquées sur les documents graphiques signifient que les constructions doivent être implantées en recul, le plus souvent par rapport à une voie. Il s'agit de l'expression graphique d'une règle d'implantation des nouvelles constructions sur un terrain. Cette disposition vient également conforter un ordonnancement effectif du bâti dans les tissus existants ou en recréer un nouveau. Elle relève globalement de motifs architecturaux et paysagers.

Des marges de recul peuvent également être portées en bordure de certains cours d'eau et parcs publics, afin d'organiser le bâti aux abords de ces espaces.

Effets de la disposition

Sont interdites les constructions et installations sauf :

- l'adaptation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes (*);
- l'extension des constructions existantes (*) sans réduire le retrait existant et dans la limite de 30% de l'emprise au sol (*) existante à la date d'approbation du PLUi de 2019;
- les annexes (*) démontables, les postes d'observation (faune, flore, astronomique,...) les constructions et mobiliers liés à la découverte des sites dans les zones UGI, A, N, NP et leurs secteurs uniquement;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés;
- Les éléments de construction en saillie de façade ou sommet (*);
- Les éléments techniques en saillie de façade ou sommet (*);
- Les ornements en saillie de façade ou sommet (*);
- les jardins familiaux et les constructions qui y sont liées;
- les clôtures;
- les installations et dispositifs favorables au développement des énergies renouvelables qui ne créent pas de surface de plancher sous réserve de ne pas créer de gêne pour la sécurité routière pour les voies structurantes et de ne pas rompre l'ordonnancement bâti existant;
- les parcs publics de stationnement en ouvrage;
- la réalisation de stationnement aérien sans construction;
- la réalisation de voies et d'emprise ouverte au public (*) sous réserve d'intégration paysagère.

1.3 - Implantation imposée

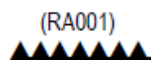
Présentation de la disposition

L'implantation d'une construction est parfois imposée pour des motifs esthétiques, urbains, de salubrité, de sécurité, de circulation...

Effets de la disposition

Dès lors qu'une limite d'implantation imposée est portée au document graphique, la construction principale doit être implantée sur cette limite. Toutefois, les annexes (*), les éléments architecturaux en saillie de façade ou de sommet (*), les éléments techniques en saillie de façade ou sommet (*), les ornements en saillie de façade ou sommet (*) ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle dès lors qu'ils respectent les dispositions du règlement de voirie en vigueur.

1.4 - Règle architecturale particulière



Présentation de la disposition

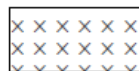
Les règles architecturales particulières indiquent une attention spécifique qu'il convient de porter aux constructions, notamment lorsque celles-ci sont exposées face à un édifice ou à un site de qualité, pour assurer leur intégration architecturale ou urbaine dans le site ou pour les aménagements issus d'études architecturales, urbaines et paysagères qui ont donné lieu à la réduction d'une marge de recul prévue à l'article L111-6 du code de l'urbanisme (dite loi Barnier).

Effets de la disposition

Les secteurs faisant l'objet d'une règle architecturale particulière sont portés sur le règlement graphique par un symbole particulier et un numéro.

Les dispositions spécifiques définies afin de répondre à l'objectif de qualité architecturale recherchée sur ces secteurs viennent soit compléter les règles de la zone concernée, soit les modifier. La liste des règles architecturales est jointe en annexe du présent règlement.

1.5 - Périmètre de démolition avant construction



Présentation de la disposition

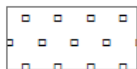
Les périmètres de démolition avant construction correspondent à des secteurs où il est envisagé d'imposer la démolition de constructions existantes qui nuisent à la qualité paysagère ou patrimoniale du secteur concerné.

Effets de la disposition

À l'intérieur des périmètres délimités au règlement graphique, la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes (*) sur le terrain ou l'implantation de la construction est envisagée.

2. Règles relatives au commerce

2.1 - Axes de flux



Présentation de la disposition

Les "axes de flux" correspondent aux voies où les flux automobiles sont tels que les implantations de commerces le long de ces axes favorisent l'usage de la voiture individuelle, ce qui est contraire aux objectifs de réduction des gaz à effet de serre, de promotion des modes de mobilité active et d'animation des centralités.

Effets de la disposition

Dans une bande de 50 m à partir de chacun des alignements (*) de la voie identifiée comme axe de flux au règlement graphique le changement de destination et la création de nouvelles constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont interdits. Seule l'extension de ceux existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 est autorisée.

Cette extension est limitée à :

- 50 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail de moins de 500 m² de surface de plancher.
- 10% de la surface de plancher existante dans la limite maximale de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail de 500 m² ou plus de surface de plancher.

2.2 - Centralité



Présentation de la disposition

Des périmètres de centralités sont localisés dans l'ensemble des communes. Certaines communes comportent plusieurs périmètres correspondant à des centralités de quartier. Les règles y sont les mêmes. Ce sont des lieux de mixité urbaine, support d'échanges commerciaux et sociaux. Ce sont aussi des espaces publics structurants, qu'il convient de préserver ou de qualifier.

Les périmètres de centralité sont délimités sur le règlement graphique par une trame particulière qui se superpose au zonage.

Dans le but de renforcer ces centralités ou d'en inciter de nouvelles et afin de favoriser la lisibilité des fonctions urbaines, l'implantation des activités commerciales et de services, bureaux et autres activités, est encouragée par l'application de dispositions particulières. Lorsqu'une unité foncière est partiellement comprise dans une centralité, les dispositions ci-dessous s'appliquent à l'ensemble de l'unité foncière.

Effets de la disposition

Dans les périmètres de centralités, des dispositions spécifiques relatives à la destination des constructions, à la hauteur des rez-de-chaussée et au stationnement automobile sont prévues au règlement.

2.3 - Linéaire commercial

 Simple

 Renforcé

Présentation de la disposition

À l'intérieur des périmètres de centralité des linéaires commerciaux peuvent être inscrits au règlement graphique le long des voies afin de favoriser le maintien et l'implantation de commerces et activités de services ou autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires existants au rez-de-chaussée des constructions de premier rang (*).

Deux types de linéaire commercial sont définis pour encadrer les destinations et les hauteurs des rez-de-chaussée en cas de changement de destination et de construction neuve.

Effets de la disposition

Linéaire commercial simple :

Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions de premier rang (*) concernées par un linéaire commercial est interdit vers de l'habitat.

En cas de construction neuve, dans la bande d'implantation (*), une hauteur minimale du rez-de-chaussée des constructions de premier rang (*) est imposée.

Linéaire commercial renforcé :

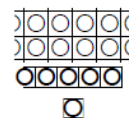
Les activités existantes à la date d'approbation du PLUi de 2019 appartenant à la sous-destination Artisanat et commerce de détail ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination ou de sous-destination le long des linéaires commerciaux renforcés.

Le changement de destination des autres destinations et sous-destinations à rez-de-chaussée des constructions de premier rang (*) concernées par un linéaire commercial est interdit vers de l'habitat.

En cas de construction neuve, dans la bande d'implantation (*), une hauteur minimale du rez-de-chaussée des constructions de premier rang (*) est imposée et la destination est obligatoirement de l'artisanat ou commerce de détail, restaurant, activité de service avec accueil de clientèle hébergement hôtelier et touristique, cinéma ou équipement d'intérêt collectif.

3. Règles relatives aux espaces verts, à l'environnement et à l'énergie

3.1 - Espace Boisé Classé



Présentation de la disposition

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. Ce classement ne concerne que la protection d'éléments existants sous forme de :

- surfaces (bois, ensemble de plantations à protéger) ;
- linéaires (alignements d'arbres remarquables, haies bocagères à préserver) ;
- éléments ponctuels (arbres isolés dont l'essence et le développement sont significatifs et dont l'impact dans le paysage est remarquable).

Effets de la disposition

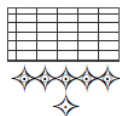
À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L113-1 à L113-5 et R113-1 à R113-13 du code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire d'un terrain couvert par un E.B.C. est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. La construction y est strictement interdite sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L113-3 aura été accordé. En outre, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

De plus, un recul des constructions par rapport aux arbres peut être exigé dans la limite de la projection au sol de leurs couronnes.

Il est à noter que pour le calcul de l'emprise au sol (*) des constructions, le calcul de la superficie du terrain prend en compte toute la surface du terrain, même si elle est partiellement grevée par un Espace Boisé Classé.

3.2 - Espace d'Intérêt paysager ou écologique



Présentation de la disposition

Des éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés et localisés au règlement graphique soit pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme), soit pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme).

Sur les documents graphiques, une trame spécifique représente ces Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique (EIPE), en superposition du zonage. Ce classement ne concerne que la protection d'éléments existants sous forme d'espaces végétalisés, d'alignements d'arbres ou d'arbres isolés de qualité.

Cet outil permet la préservation d'ensembles paysagers à caractère végétal, notamment des espaces verts. L'identification et la localisation des espaces d'intérêt paysager permet de gérer les autorisations de construire tout en respectant les qualités du paysage existant.

Effets de la disposition

Sur les terrains couverts par un Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique, sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, notamment les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, l'aménagement des berges, la protection contre les crues et les protections phoniques, les travaux et constructions nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les voies d'accès et de sécurité peuvent également y être réalisées. En revanche, à compter de la date d'approbation du PLUi de 2019, les nouvelles aires de stationnement (aérien et souterrain) ne sont pas autorisées dans ces espaces.

Un recul des constructions par rapport aux arbres peut être exigé dans la limite de la projection au sol de leurs couronnes.

Par ailleurs, l'adaptation de l'emprise d'un Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique inscrite aux documents graphiques est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- sa suppression partielle est limitée à 30% de sa superficie ou de son linéaire;

- cette suppression partielle sera compensée par une surface ou un linéaire au minimum équivalent, aménagé soit dans la continuité de la partie conservée, soit à proximité de celle-ci dans le cadre d'un projet d'ensemble;
- tout arbre de haute tige supprimé présentant une qualité végétale avérée (qualité du port et de la couronne végétale au regard des enjeux de biodiversité, de l'essence, du potentiel, de l'état phytosanitaire,...) doit être remplacé par 2 arbres de qualité équivalente ou supérieure en terme d'essence sur la base d'un arbre par 20 m² de pleine terre minimum;
- l'aménagement paysager sera réalisé, soit dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante, soit en recherchant une composition d'ensemble présentant une qualité équivalente.

En outre, toute destruction partielle d'un Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique délimité aux documents graphiques doit préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421-4 et R.421.23 et suivants du Code de l'Urbanisme sauf dans le cas de situation d'urgence menaçant la sécurité des biens et des personnes ainsi que la sûreté du système électrique.

3.3 - Terrain cultivé à protéger



Présentation de la disposition

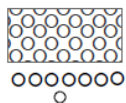
Cette disposition permet de protéger des terrains cultivés, situés en zone urbaine, et qui concourent par leur présence au maintien de vergers ou jardins familiaux, participant ainsi à la qualité du paysage urbain.

Les terrains cultivés à protéger dans les zones urbaines sont repérés aux documents graphiques par la trame indiquée ci-dessus.

Effets de la disposition

Ces terrains, conformément aux articles L.151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et L151-23 pour des motifs d'ordre écologique, sont inconstructibles quel que soit les équipements éventuels qui les desservent, à l'exception des travaux et constructions légères destinés à leur gestion.

3.4 - Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser



Présentation de la disposition

Il s'agit d'une disposition visant à préciser la nature et les surfaces de plantations à réaliser dans le cadre d'opération de construction.

Effets de la disposition

La plantation d'arbres ou d'alignements plantés est exigée lorsque figure aux documents graphiques la trame "Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser". Ces plantations peuvent être réalisées sur les dalles supérieures des sous-sols.

Pour des motifs de composition architecturale et paysagère, 20% de l'emprise des espaces libres paysagers à réaliser peuvent être aménagés en dehors de ces emprises.

Des aménagements complémentaires -cheminements, aires de jeux de détente et de repos ...- peuvent être réalisés dans les espaces libres paysagers à réaliser, mais en aucun cas des aires de stationnement en aérien, ni des aménagements de voirie.

Les stationnements souterrains peuvent y prendre place dans la mesure où les plantations peuvent être réalisées sur la dalle supérieure.

Les plantations réalisées sur dalle doivent comprendre une épaisseur de terre de 0,60 m minimum pour la strate arbustive et des fosses de plantation ponctuelles d'au minimum 8 m³ pour les arbres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ni pour les parcs publics souterrains de stationnement.

Par ailleurs, les effets de cette disposition sont adaptés à la morphologie urbaine des secteurs où elle s'applique.

Dans le cas de secteurs de plan masse et de plans de détail, des règles particulières peuvent être précisées.

Dans les périmètres des zones de vigilance haute tension et très haute tension, les plantations à réaliser ne doivent pas comporter d'arbres à haute tige.

3.5 - Site naturel de compensation



Présentation de la disposition

Dans le cadre de la réalisation de travaux d'infrastructure d'intérêt collectif, des mesures compensatoires peuvent être nécessaires dès lors que le projet détruit ou perturbe des espèces animales protégées ou dégrade leur habitat. C'est le cas de grands projets tels que la Ligne à grande vitesse ou la ligne b de métro.

Dans ces cas, le Préfet peut accorder une dérogation et autoriser le maître d'ouvrage à réaliser des compensations sur des sites favorables à la biodiversité (articles L411-1 et 2, R411-11 à 14 du code de l'environnement).

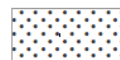
Effets de la disposition

Dans les périmètres des sites de compensation définis au règlement graphique, les constructions et aménagements incompatibles avec les objectifs fixés dans les arrêtés préfectoraux spécifiques à chaque site sont interdites pendant la durée fixée par l'arrêté préfectoral validant chaque site.

3.6 - Zones Humides



Zones humides du SAGE Vilaine hors bassin versant de la Seiche



Zones humides relevant du SAGE Rance Frémur et du bassin versant de la Seiche

Présentation de la disposition

La protection des zones humides se traduit par l'introduction au règlement graphique, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, d'une trame spécifique "zone humide relevant du SAGE Rance Frémur et du bassin versant de la Seiche " et "zone humide relevant du SAGE Vilaine hors bassin versant de la Seiche " lesquelles se superposent aux différents zonages du PLUi.

Effets de la disposition

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones U, AU, A et N dans lesquelles les constructions, ouvrages ou travaux sont situés ainsi qu'aux dispositions particulières suivantes.

Les zones humides actuellement non inventoriées ne privent pas un terrain de sa qualification de zone humide et du respect du régime de protection au titre de la loi sur l'eau dès lors qu'il répond aux critères de définition et de délimitation des zones humides en application de l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

Dans le périmètre des zones humides du SAGE Vilaine hors bassin versant de la Seiche :

La préservation des zones humides doit être la règle, et leur dégradation ou destruction l'exception. Le recours à des mesures compensatoires n'est concevable que lorsque toutes les autres solutions alternatives ont été précisément étudiées.

Sauf exception, notamment les travaux nécessaires au projet d'utilité publique de mise en place d'une canalisation de transport d'eau potable Aqueduc Vilaine-Atlantique, seuls y sont donc autorisés les constructions, ouvrages et travaux ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique.

Les travaux, aménagement ou construction susceptibles d'entraîner une réduction ou une destruction d'une zone humide ou de ses fonctionnalités ne pouvant être évités et exigeant des mesures de compensation pourraient correspondre par exemple :

- à des aménagements de zones résidentielles, d'activités ou mixtes permettant une optimisation des enveloppes urbaines, et la lutte contre l'étalement urbain (comblement de dent creuse, densification, ...) dont la cohérence du parti d'aménagement (accès, orientations bioclimatiques, densités, ...) ne permet pas de conserver l'intégrité des zones humides en présence ;
- à des aménagements nécessaires au développement des mobilités durables (liaisons douces, arrêts de transport en commun, ...) ou à des constructions de service public ou d'intérêt collectif dont la nécessaire proximité avec le tissu urbain environnant ne permet pas de conserver l'intégrité des zones humides en présence.
- à des travaux, aménagement ou construction liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments (*) d'activités et des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication

- à des projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211- 7 du Code de l'environnement.
- à l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- à l'impossibilité technico-économique d'étendre, en dehors de ces zones, des bâtiments (*) d'activité agricole existants et des bâtiments *) d'activités existants.
- à l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors des zones humides, les installations de biogaz considérées comme agricoles au titre de l'article L311-1 du code rural
- à l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des cheminements dédiés aux déplacements doux, dès lors que la fréquentation de ces aménagements ne porte pas atteinte à la préservation des milieux aquatiques adjacents,
- à l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides
- à la réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème,
- aux travaux dans le cadre de restauration de dessertes forestières (reprise de chemins existants) ainsi que la création de dessertes forestières en l'absence de possibilité de solution alternative,
- à la création de retenues pour l'irrigation de cultures légumières, sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe, sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue.

La mise en œuvre des mesures de compensation doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine et les dispositions du Code de l'environnement. Ainsi, les mesures de compensations doivent prévoir la restauration ou la recréation de zone humide répondant aux critères cumulatifs suivants :

- Compensation au sein du même bassin versant de masse d'eau,
- Rétablissement de fonctionnalités hydrologiques au moins équivalentes à la zone humide détruite ou réduite,
- Rétablissement de fonctionnalités biochimiques et biogéochimiques au moins équivalentes à la zone humide détruite ou réduite,

- Rétablissement de fonctionnalités écologiques au moins équivalentes à la zone humide détruite ou réduite.

A défaut de la capacité à réunir les 4 critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Dans le périmètre des zones humides du SAGE Rance Frémur et du bassin versant de la Seiche :

Les zones humides ainsi délimitées doivent prioritairement être protégées.

Sauf exception, seuls y sont donc autorisés les constructions, ouvrages et travaux ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique.

Les seules exceptions autorisées dans la zone, et qui ne peuvent être évitées, concernent les travaux, aménagement ou construction suivants liés :

- à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments (*) d'activités et des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication
- à des projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211- 7 du Code de l'environnement.
- à l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- à l'impossibilité technico-économique d'étendre, en dehors de ces zones, des bâtiments (*) d'activité agricole existants et des bâtiments *) d'activités existants.
- à l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors des zones humides, les installations de biogaz considérées comme agricoles au titre de l'article L311-1 du code rural
- à l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des cheminements dédiés aux déplacements doux, dès lors que la fréquentation de ces aménagements ne porte pas atteinte à la préservation des milieux aquatiques adjacents,
- à l'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides

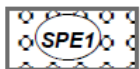
- à la réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème,
- aux travaux dans le cadre de restauration de dessertes forestières (reprise de chemins existants) ainsi que la création de dessertes forestières en l'absence de possibilité de solution alternative,
- à la création de retenues pour l'irrigation de cultures légumières, sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe, sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue.

Dans ce cas, des mesures de compensation doivent être mises en œuvre, consistant en la restauration ou la recréation de zone humide répondant aux critères cumulatifs suivants :

- Compensation au sein du même bassin versant de masse d'eau,
- Rétablissement de fonctionnalités hydrologiques au moins équivalentes à la zone humide détruite ou réduite,
- Rétablissement de fonctionnalités biochimiques et biogéochimiques au moins équivalentes à la zone humide détruite ou réduite,
- Rétablissement de fonctionnalités écologiques au moins équivalentes à la zone humide détruite ou réduite.

A défaut de la capacité à réunir les 4 critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

3.7 - Secteur de performance énergétique renforcé



Présentation de la disposition

Des secteurs dans lesquels des performances énergétiques renforcées au regard de la réglementation en vigueur sont imposées aux constructions sont définies au règlement graphique en application de l'article L151-21 du code de l'urbanisme.

Effets de la disposition

Dans ces secteurs, les constructions doivent respecter des niveaux de performance énergétique supérieurs à la réglementation thermique de 2012 (RT2012). Les constructions doivent respecter les niveaux de performance énergétiques au regard de la RT2012 indiquées ci-dessous en fonction du code (SPE1 à SPE4) qui leur est affecté au règlement graphique.

Les constructions nouvelles d'habitation doivent respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire :

- au moins inférieur de 5% par rapport à la RT 2012 pour le niveau SPE1;
- au moins inférieur de 10% par rapport à la RT 2012 pour le niveau SPE2;
- au moins inférieur de 20% par rapport à la RT 2012 avec une production minimale d'ENR de 20 KWh/m²/an pour le niveau SPE3.

Les constructions nouvelles de bureau doivent respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire :

- au moins inférieur de 15% par rapport à la RT 2012 pour le niveau SPE1;
- au moins inférieur de 30% par rapport à la RT 2012 pour le niveau SPE2;
- au moins inférieur de 40% par rapport à la RT 2012 avec une production minimale d'ENR de 40 KWh/m²/an pour le niveau SPE3.

Pour le niveau SPE4 :

- les constructions nouvelles de bureaux doivent produire au moins autant d'énergie qu'elles n'en consomment en produisant au minimum 60kWh/m²/an d'énergie renouvelable (rapportée à la surface au sol de l'enveloppe thermique du bâtiment). L'enveloppe thermique du bâtiment délimite les volumes isolés et chauffés ou refroidis. et doivent atteindre 4 critères (répondant au label Passivhaus):

- La consommation de chauffage doit être inférieure à 15 kWh d'énergie utile par m² de surface de référence énergétique (équivalente à la surface utile) et par an
- Une consommation totale en énergie primaire (tous usages, électroménager inclus) inférieure à 120 kWh par m² de surface de référence énergétique (équivalente à la surface utile) par an
- Une perméabilité à l'air de l'enveloppe mesurée sous 50 Pascals de différence de pression inférieure ou égale à 0,6 par heure
- Une fréquence de surchauffe intérieure (> à 25°C) au moins inférieure à 10 % des heures de l'année

- les constructions nouvelles d'habitation doivent atteindre 4 critères (répondant au label Passivhaus):

- La consommation de chauffage doit être inférieure à 15 kWh d'énergie utile par m² de surface de référence énergétique (équivalente à la SHAB) et par an
- Une consommation totale en énergie primaire (tous usages, électroménager inclus) inférieure à 120 kWh par m² de surface de référence énergétique (équivalente à la SHAB) par an
- Une perméabilité à l'air de l'enveloppe mesurée sous 50 Pascals de différence de pression inférieure ou égale à 0,6 par heure
- Une fréquence de surchauffe intérieure (> à 25°C) au moins inférieure à 10 % des heures de l'année

Dans le cas d'une construction comprenant à la fois des logements et des bureaux, il est recommandé d'atteindre les règles imposées pour les bureaux sans toutefois être obligé de les atteindre. La construction doit respecter au minimum les règles imposées pour le logement.

	Logements	Bureaux
SPE4	<p>Le bâtiment doit respecter les 4 critères suivants (répondant au label Passivhaus):</p> <ul style="list-style-type: none"> - La consommation de chauffage doit être inférieure à 15 kWh d'énergie utile par m² de surface de référence énergétique (équivalente à la SHAB) et par an - Une consommation totale en énergie primaire (tous usages, électroménager inclus) inférieure à 120 kWh par m² de surface de référence énergétique (équivalente à la SHAB) par an - Une perméabilité à l'air de l'enveloppe mesurée sous 50 Pascals de différence de pression inférieure ou égale à 0,6 par heure - Une fréquence de surchauffe intérieure (> à 25°C) inférieure à 10 % des heures de l'année 	<p>Bâtiment producteur d'énergie</p> <p>Le bâtiment doit respecter les 4 critères suivants (répondant au label Passivhaus):</p> <ul style="list-style-type: none"> - La consommation de chauffage doit être inférieure à 15 kWh d'énergie utile par m² de surface de référence énergétique (équivalente à la surface utile) et par an - Une consommation totale en énergie primaire (tous usages, électroménager inclus) inférieure à 120 kWh par m² de surface de référence énergétique (équivalente à la surface utile) par an - Une perméabilité à l'air de l'enveloppe mesurée sous 50 Pascals de différence de pression inférieure ou égale à 0,6 par heure - Une fréquence de surchauffe intérieure (> à 25°C) inférieure à 10 % des heures de l'année <p>Le bâtiment doit produire au minimum 60kWh/m²/an d'énergie renouvelable (rapportée à la surface au sol de l'enveloppe thermique du bâtiment). L'enveloppe thermique du bâtiment délimite les volumes isolés et chauffés ou refroidis.</p>
SPE 3	<p>RT 2012-20% minimum Avec une production minimale d'ENR de 20 kWh/m²/an</p>	<p>RT 2012-40% minimum Avec une production minimale d'ENR de 40 kWh/m²/an</p>
SPE 2	<p>RT 2012-10% minimum</p>	<p>RT 2012-30% minimum</p>
SPE 1	<p>RT 2012-5% minimum</p>	<p>RT 2012-15% minimum</p>

4. Règles relatives au patrimoine

4.1 – Monument historique du règlement graphique



Présentation de la disposition

Certains édifices et leurs espaces libres (cour, jardin,...), publics ou privés sont :

- classés en totalité ou en partie par les soins de l'État au titre des Monuments historiques lorsque la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public (L621-1 du code du patrimoine);
- inscrits en totalité ou en partie par les soins de l'État au titre des Monuments historiques lorsque, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, ils présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation (L621-2 du code du patrimoine).

Ce niveau de protection nationale relève des servitudes d'utilité publique. La liste et les périmètres des éléments classés et inscrits au titre des Monuments historiques sont consultables dans l'annexe du PLUi n°E-1 (Servitudes d'utilité publique).


Effets de la disposition


Les éléments protégés au titre des monuments historiques ne peuvent être détruits ou déplacés, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative.


La mention de ces éléments au plan de zonage du règlement graphique :

- autorise le changement de destination dans les conditions fixées par le titre II - Destinations des constructions du présent règlement au sein des zones A, N et NP;
- identifie les édifices à proximité desquels des règles d'implantation sont définies.

4.2 -Patrimoine bâti d'intérêt local

 = 1*

 = 2*

 = 3*

Présentation de la disposition

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural sont identifiés au règlement graphique par :

- une étoile pour les édifices intéressants, témoins de l'histoire locale. Ils sont classés 1 étoile (1*).
- une étoile entourée d'un cercle pour les édifices significatifs de qualité patrimoniale classés 2 étoiles (2*)
- une étoile entourée de deux cercles pour les édifices remarquables ou exceptionnels de grande qualité patrimoniale classés 3 étoiles (3*).

Les édifices, témoins de l'histoire locale classés 1 étoile (1*) correspondent à des constructions intéressantes mais souvent dénaturées.

Les édifices significatifs de qualité patrimoniale classés 2 étoiles (2*) correspondent à des constructions singulières à l'échelle locale ou typiques ayant une cohérence architecturale de la façade et des décors mais ayant été dénaturées.

Les édifices remarquables ou exceptionnels de grande qualité patrimoniale classés 3 étoiles (3*) correspondent soit à des constructions singulières à l'échelle locale, soit à des constructions les plus représentatives d'une typologie locale. Il s'agit d'édifices non dénaturés ayant conservé une cohérence architecturale de la façade et des décors.

La localisation de ces éléments figure au plan de zonage avec la distinction de classement entre 1*, 2* et 3* et une liste de ces éléments est également jointe au règlement graphique. Des fiches descriptives de leurs caractéristiques patrimoniales sont présentées, à titre d'illustration, dans les annexes du dossier de PLUi.

Effets de la disposition

Le projet contribue à la mise en valeur des éléments de patrimoine du bâti identifié.

Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction originelle en privilégiant un traitement contemporain en harmonie avec le bâti existant, notamment dans le cadre d'extensions (*), tout en soignant les jonctions entre les parties anciennes et modernes.

Pour les édifices remarquables et exceptionnels repérés au règlement graphique en 3*** :

- La conservation de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée, sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril ;
- La démolition des éléments bâtis de faible qualité est autorisée sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain.

Pour les édifices significatifs de qualité patrimoniale repérés au règlement graphique en 2** :

- La conservation partielle des éléments de forte qualité patrimoniale est imposée sauf état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril;
- La démolition partielle des éléments bâtis de qualité est autorisée sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain.

Pour les édifices intéressants, témoins de l'histoire locale repérés au règlement graphique en 1* :

- La conservation des éléments de qualité patrimoniale est recommandée;
- Si le bâtiment est démoli partiellement ou totalement, un nouveau projet de construction devra présenter une qualité architecturale avérée ou participera à une composition urbaine d'ensemble. Le réemploi de matériaux ou la conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu pourra être imposée.

Tous les travaux exécutés sur un édifice repéré au titre du patrimoine bâti doivent utiliser les techniques de mise en œuvre traditionnelle et des matériaux qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques qui constituent son intérêt culturel, historique ou architectural. Les travaux doivent s'inscrire dans un objectif de réhabilitation du bâti et garantir la non dénaturation des édifices patrimoniaux par une restauration de qualité et en cohérence avec les caractéristiques architecturales du bâti ancien. Les fiches d'identification du patrimoine (voir les annexes du PLUi) et des guides de recommandations (voir en annexe du règlement) présentent les éléments significatifs de leur intérêt patrimonial et les principes à suivre pour intervenir sur ces édifices.

4.3 - Ensemble urbain patrimonial



Composition urbaine ou architecturale



Séquence urbaine

Présentation de la disposition

En application de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, les ensembles urbains de patrimoine bâti sont délimités aux documents graphiques par une trame particulière, qui se superpose au zonage. Ils recouvrent des secteurs ou îlots comprenant un ensemble d'édifices dans la plupart des cas identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local. Deux types d'ensemble urbain patrimonial sont identifiés :

- Les ensembles urbains relatifs à une composition architecturale, urbaine et/ou paysagère;
- Les ensembles urbains relatifs à des séquences urbaines.

La liste de ces éléments figure au règlement graphique. Des fiches d'identification sont présentées à titre d'illustration dans les annexes du dossier de PLUi.

Effets de la disposition

Toutes les constructions situées au sein d'un ensemble urbain sont concernées par les dispositions définies ci-après qu'elles soient identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou non.

Les fiches d'identification des ensembles urbains de composition architecturale, urbaine et/ou paysagère et des séquences urbaines intégrées aux annexes du PLUi, listent les édifices identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local. Des guides de recommandations (voir en annexe du règlement) présentent les éléments significatifs de leur intérêt patrimonial issu de leur dimension urbaine et/ou paysagère et les principes à suivre pour intervenir sur ces ensembles urbains.

Dans le cas des édifices identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local, le dispositif relatif aux ensembles urbains, complète les dispositions relatives au patrimoine bâti d'intérêt local.

Composition urbaine ou architecturale

Pour toutes les compositions architecturale, urbaine et/ou paysagère, tout projet d'évolution des sites doit s'inscrire de façon harmonieuse avec l'environnement et l'organisation du bâti présent au sein de l'ensemble urbain en respectant et en préservant :

- Leur inscription dans le grand paysage et/ou dans l'environnement de proximité, les panoramas ou perspectives en rapport avec le site, etc.
- La composition entre le bâti et le végétal liée à la structure urbaine et paysagère du site : organisation des bâtis entre eux (implantations, gabarit,...), mise en scène des éléments du paysage...
- Les éléments bâtis ou les espaces d'accompagnement du bâti principal (pavillons d'entrée, murs d'enceinte, cour, allée plantée...) structurants la composition architecturale, urbaine et/ou paysagère.

Séquences urbaines

Dans les séquences urbaines, les projets sur les édifices, identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou non, contribuent à la valorisation et à la préservation des caractéristiques majeures de la séquence urbaine concernée qui apportent une perception homogène de l'ensemble bâti, à savoir :

- Les principes d'implantation en alignement ou en retrait
- Les volumétries, toitures et lucarnes
- La composition, l'ordonnement et l'ornementation de la façade : proportion, rythme et alignement des ouvertures, harmonie des niveaux (ligne des bandeaux, balcons et/ou éléments de ferronnerie,...), éléments de modénature...
- Les matériaux, leur mise en œuvre et les teintes.

4.4 Périmètres concernés par un guide de recommandations



Présentation de la disposition

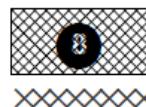
En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des quartiers, îlots, immeubles à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés au règlement graphique et font l'objet de guides de recommandations annexés au règlement littéral.

Effets de la disposition

Les guides de recommandations annexés au présent règlement présentent les éléments significatifs de l'intérêt architectural, urbain et paysager des secteurs concernés et des principes à suivre pour intervenir sur ces édifices.

5. Les règles liées aux équipements, réseaux, servitudes et emplacements réservés

5.1 - Emplacement réservé pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou continuités écologiques



Présentation de la disposition

En application des articles L151-41-1° à 3° du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts sont délimités sur le règlement graphique par une trame spécifique avec un numéro et sont répertoriés dans la liste des emplacements réservés. Cette liste précise le bénéficiaire et la destination de chaque emplacement réservé.

Effets de la disposition

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue par l'emplacement réservé est interdite.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain couvert par un emplacement réservé, conformément aux dispositions de l'article L152-2 du code de l'urbanisme. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité ou l'organisme public, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain.

Dans le cas d'un terrain partiellement couvert par un emplacement réservé, le calcul de l'emprise au sol (*) se fait au regard de l'ensemble de la surface du terrain d'assiette du projet sans qu'en soit déduit la superficie de l'emplacement réservé présent sur le terrain.

Le calcul du coefficient de végétalisation (*), se fait au regard de la superficie du terrain après déduction de la surface couverte par un emplacement réservé.

Les limites de l'emplacement réservé servent de base aux implantations des constructions par rapport aux voies du règlement.

5.2 - Servitude de localisation pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts

	Voie à créer (ex.: V1 pour la voie n°1)
	Voie à créer (voie secondaire, de desserte...) (ex.: v1 pour la voie n°1)
	Chemin piétons-cycles à créer (ex.: C1 pour le n°1)
	Equipement d'intérêt général à créer (ex.: EG1 pour le n°1)
	Espace vert à créer (ex.: EV2 pour le n°2)
	Espace public à créer (ex.: EP3 pour le n°3)
	Terrain concerné par la servitude de localisation

Présentation de la disposition

En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le PLUi peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation et les caractéristiques des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Il s'agit d'un principe de localisation, le tracé ou l'emprise exacte de l'équipement n'étant pas défini précisément. Cet outil permet donc d'indiquer dans le PLUi, sans délimitation, les lieux où se situeront certains équipements d'intérêt collectif.

Les terrains ou parties de terrains concernés par la servitude sont identifiés sur les documents graphiques.

La liste des équipements faisant l'objet d'une servitude L151-41 du code de l'urbanisme figure au règlement graphique.

Afin d'apprécier la structuration et la complémentarité entre les différents équipements, projetés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il convient de consulter les indications figurant sur les schémas des orientations d'aménagement de quartier.

Effets de la disposition

Les aménagements, travaux, ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre l'aménagement de l'équipement considéré.

L'indication d'une servitude pour réalisation de voie sert de base aux implantations des constructions par rapport aux voies du règlement.

Le principe de localisation d'une voie, d'un chemin piétons-cycles, d'un espace vert ou d'un espace public est générateur de constructibilité par rapport aux voies.

La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté.

Les propriétaires du terrain concerné par ce dispositif bénéficient d'un droit de délaissement, selon les modalités définies aux articles L152-2 et L230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'un terrain partiellement couvert par ces servitudes :

- le calcul de l'emprise au sol (*) se fait au regard de l'ensemble de la surface du terrain d'assiette du projet sans qu'en soit déduit la superficie de la servitude présente sur le terrain.
- le calcul du coefficient de végétalisation (*), se fait au regard de la superficie du terrain après déduction de la surface effective de l'aménagement à réaliser.

5.3 - Principe de localisation des voies de circulation et autres ouvrages



Voie de circulation à conserver ou à créer



Equipement d'intérêt général à créer

Espace vert à créer

Espace public à créer

Présentation de la disposition

En application des articles L151-38 et L151-42 du code de l'urbanisme, le règlement peut préciser la localisation et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, modifier ou à créer.

Par ailleurs, dans le périmètre des Zones d'aménagement concerté (ZAC), en application des articles L151-42 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut préciser la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ainsi que la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Les symboles utilisés sont identiques à ceux des servitudes de localisation pour voie, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. Toutefois, les terrains concernés ne sont pas indiqués puisque cet outil ne génère pas de servitude.

Effets de la disposition

Cette disposition est une simple information.

5.4 – Principe de localisation de cheminement piéton-cycle à conserver ou à créer

■■■■■■■■■■ à conserver

◁■■■■■■■■▷ à créer

Présentation de la disposition

Les cheminements existants constituent un maillage de liaisons piétonnes en milieu urbain qu'il convient de préserver. Ils concourent également à la qualité des paysages en milieu rural et constituent des itinéraires de promenade.

Afin de favoriser de nouveaux maillages, des cheminements à créer peuvent également être institués sans que ne soient définis précisément leurs caractéristiques. Ces chemins à conserver ou à créer sont figurés sur les documents graphiques, en application des dispositions de l'article L151-42 dans le périmètre des Zones d'aménagement concerté (ZAC) et L151-38 du code de l'urbanisme hors périmètre de ZAC.

Effets de la disposition

Les chemins doivent être aménagés ou préservés quand ils existent. Pour les chemins existants, des aménagements ponctuels, ne remettant pas en cause la continuité du maillage, sont toutefois possibles.

5.5 - Axe métro et secteur de nécessité de service



Présentation de la disposition

Les emprises de la ligne du métro et de ses ouvrages annexes sont repérées au règlement graphique du PLUi sous une trame spécifique, en application de l'article R151-31 du code de l'urbanisme. Il s'agit de secteurs de nécessité de fonctionnement du service public.

Effets de la disposition

Conformément à la loi du 03/01/02 relative à la sécurité des infrastructures et systèmes de transport et au décret N°2003-425 du 09/05/2003 relatif à la sécurité des transports publics guidés, dans une bande de 50 mètres autour des ouvrages du métro, les projets de constructions, ouvrages ou travaux doivent prendre en compte la préservation des ouvrages, et ne pas compromettre la sécurité des usagers et le bon fonctionnement de l'infrastructure.

Par ailleurs, toute construction ne peut être implantée à moins de cinq mètres du viaduc du métro, à l'exception des ouvrages techniques liés aux différents réseaux.

5.6 - Secteur de constructibilité limitée



Présentation de la disposition

En application des articles L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme, le PLUi peut instituer en zones urbaines une servitude consistant à limiter les droits à construire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Ainsi, les constructions ou installations supérieures à un seuil déterminé par le PLUi, sont interdites dans les périmètres considérés.

Cette servitude vise à figer l'évolution d'un secteur devant faire l'objet d'une mutation urbaine importante et pour lequel la collectivité ne dispose pas encore des études nécessaires pour la réalisation de ce projet. Dans l'attente de cette évolution, des extensions (*) limitées pour les constructions existantes (*) sont toutefois possibles.

Les terrains concernés par cette servitude sont délimités et repérés aux documents graphiques par une trame spécifique en superposition du zonage.

Effets de la disposition

Dans les secteurs de constructibilité limitée, les constructions sont régies par les règles de la zone dans laquelle elles se situent, dans la limite des seuils de constructibilité tels que définis ci-après.

L'emprise au sol (*) ne doit pas dépasser 10 % de la surface du terrain et la surface de plancher autorisée doit être inférieure ou égale à 30 m² pour les constructions à destination d'habitation et 50 m² pour les autres destinations.

Les travaux ayant pour objet la réhabilitation ou la restructuration des constructions existantes (*) sont autorisés.

L'effet de la servitude a une durée de cinq ans à compter de la date de création par approbation du PLUi. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement. Elle peut également être levée à l'initiative de la collectivité, avant le délai de cinq ans, par une procédure de modification du PLUi.

Liste des périmètres par commune avec date de création :

- Betton : 19/12/2019
- Bécherel : 19/12/2019

- Bruz : 19/12/2019
- Cesson-Sévigné : 19/12/2019
- Corps-Nuds : 19/12/2019
- Gévezé : 19/12/2019
- Rennes :
 - Secteur Antoine Joly : 21/01/2016
 - Secteur Jean-Julien Lemordant : 19/12/2019
 - Secteur Route de Lorient : 07/03/2019
 - Angle rue de Chateaugiron / bd Léon Bourgeois : 07/03/2019
 - Bd Voclair : 07/03/2019
 - Secteur du Noyer (ZI sud-est) : 07/03/2019
 - Cœur de Cleunay : 19/12/2019
 - Zone d'activités nord/ rue Auge de Pierre: 21/01/2016
 - Zone d'activités nord/ rue Bahun Rault: 21/01/2016
 - Zone d'activités nord/ rue Donelière: 19/12/2019 pour la parcelle n° AP0518 et 21/01/2016 pour les autres
 - Rue de Fougères / bd Burloud : 19/12/2019 pour les parcelles n°AZ0280, AZ0281, AZ0481 et AZ0482 et 07/03/2019 pour les autres
 - Angle sud-ouest du bd Jean Mermoz et de la rue de Nantes : 19/12/2019
- St-Armel : 19/12/2019
- St-Gilles : 19/12/2019
- St-Jacques de la Lande : 31/01/2019
- Vern-sur-Seiche : 19/12/2019

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application des articles L 152-2 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5.7 - Emplacements réservés pour programme de logements



Présentation de la disposition

L'article L 151-41 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver, dans les zones urbaines du PLUi, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du PADD, des terrains ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements, en lien avec les enjeux précisés dans le rapport de présentation du PLUi. La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé ou mis à disposition.

Les parcelles concernées par les dispositions sont identifiées sur les plans de zonage réglementaires par la trame graphique ci-dessus. L'état parcellaire de référence est celui existant à la date d'approbation du PLUi de 2019.

Effets de la servitude sur le territoire des communes hors Rennes

La disposition s'applique aux sous-destinations "logement et hébergement à vocation sociale"

La sous-destination hébergement à vocation commerciale est interdite.

La disposition s'applique à tout projet (quel que soit le nombre de logements réalisés) qui doit comprendre **100% de logements aidés**.

Les produits logements aidés concernés couvrent :

- Les logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé -Insertion (PLAI)
- Les produits logements en accession sociale dont le dispositif est défini dans le PLH en vigueur.

La nature et les caractéristiques détaillées de ces produits logements figurent dans les fiches-produits du PLH. Elles sont susceptibles d'évoluer par voie de délibération du Conseil de Métropole.

Les rez-de-chaussée peuvent être affectés à une autre destination autorisée dans la zone.

Effets de la servitude sur le territoire de la Ville de Rennes

La servitude est appliquée à partir des surfaces cadastrales des parcelles. Dans le cas d'un relevé de terrain contradictoire, la servitude ne s'applique pas si la surface du terrain est inférieure à 600 m² ou peut changer de cas applicable en fonction de la taille réelle du terrain.

La disposition s'applique à la sous-destination logement et à la sous-destination hébergement à vocation commerciale

Elle ne s'applique pas à la sous-destination hébergement à vocation sociale.

Trois cas de figure peuvent se présenter :

Cas 1 : les terrains d'une superficie comprise entre 600 et 1000 m² de plus petites tailles où le maintien voir le renforcement du parc locatif social est à assurer.

Cas 2 : les terrains d'une superficie comprise entre 1000 et 1500 m² concernent des parcelles intermédiaires susceptibles d'accueillir un habitat diversifié.

Cas 3 : les terrains d'une superficie supérieure à 1500 m²; leur urbanisation représente des programmes importants dont le poids est sensible dans l'équilibre global du parc de logements d'un secteur ou d'un quartier.

Selon que l'on se situe dans l'une ou l'autre de ces configurations, la nature du programme de logements à réaliser est différente. Outre la réglementation de la zone dans laquelle elles se situent, les constructions neuves situées sur des terrains faisant l'objet de la servitude L.151-41 devront respecter les conditions définies ci-après.

Les produits logements aidés concernés couvrent :

- Les logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé -Insertion (PLAI)
- Les produits logements en accession sociale, réalisés sous forme de baux réels solidaires (BRS) selon les articles L329-1 et R329-1 à 10 du code de l'urbanisme via un dispositif assuré par l'Office Foncier Solidaire (OFS).

La part de programmation logement et/ou hébergement ne s'applique que sur la partie programmation logement prévue sur l'unité foncière.

La constructibilité potentiellement restante sur le terrain pourra être utilisée pour tout autre produit logement que ceux évoqués ci-avant ou d'autres types de destination que celle relevant de l'habitation (activités, commerces, services...), dans le respect de la réglementation du PLUi. Les rez-de-chaussée peuvent notamment être affectés à une autre destination.

Sauf impossibilité technique ou nécessité de cohérence des programmes, la conception du projet doit permettre la gestion des logements locatifs sociaux par cage d'escalier ou par bâtiment. Des accès individualisés peuvent aussi être autorisés.

En cas de regroupement parcellaire lié à un projet développé sur une parcelle couverte par l'emplacement réservé pour logement, la règle de "secteurs d'équilibre social de l'habitat" définie au présent règlement ne s'impose ni sur la parcelle repérée ni sur l'unité foncière du projet.

Cas 1 : terrain d'une superficie comprise entre 600 et 1000 m²

La servitude s'applique différemment selon les situations suivantes :

Situation 1 : Projet se réalisant uniquement sur le terrain d'assiette de la servitude

30 % minimum du total de la surface de plancher affectée à l'habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerner des logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement de type, Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé -Insertion (PLAI).

Situation 2 : Projet se réalisant sur un terrain issu d'un regroupement foncier comprenant le terrain de la servitude et un ou des terrains contigus.

La programmation de logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI) s'applique alors sur la base d'un ratio de **75 m²** de surface de plancher pour 100 m² de superficie de terrain.

Le ratio ne s'applique qu'à la surface du terrain initialement grevé par la servitude.

Exemples sur un terrain de **700 m²** affecté par la servitude :

- dans le cas d'un projet regroupant plusieurs terrains et dont l'assiette totale s'établirait sur **900 m²**, la **surface de plancher** affectée au logement locatif social (PLUS, PLAI) s'élève à **525 m²**
- dans le cas d'un projet regroupant plusieurs terrains et dont l'assiette totale dépasserait **1000 m²**, c'est la disposition du cas 2 (situation 2) qui s'applique.

Dans le cas d'une impossibilité technique de réalisation par cage d'escalier, le pourcentage de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI) peut être réalisé en logements d'accession sociale (OFS/BRS).

Cas 2 : terrain d'une surface supérieure à 1000 et inférieure à 1500 m²

La servitude s'applique différemment selon les situations suivantes :

Situation 1 : Projet se réalisant uniquement sur le terrain d'assiette de la servitude

- **30 %** minimum du total de la surface de plancher affectée à l'habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerner des logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI).

et

- **10 %** minimum du total de la surface de plancher affectée à l'habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerner des logements en accession sociale (OFS/BRS).

Situation 2 : Projet se réalisant sur un terrain issu d'un regroupement foncier comprenant le terrain de la servitude et un ou des terrains contigus.

La programmation de logements aidés s'applique alors sur la base d'un ratio de :

75 m² de surface de plancher pour 100 m² de superficie de terrain pour les logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI)

+

25 m² de surface de plancher pour 100 m² de superficie de terrain pour les logements en accession sociale (OFS/BRS).

Le ratio ne s'applique qu'à la surface du terrain initialement grevé par la servitude.

Exemples sur un terrain de **1100 m²** affecté par la servitude :

- dans le cas d'un projet regroupant plusieurs terrains et dont l'assiette totale s'établirait sur **1400 m²**, la surface de plancher affectée au logement locatif social (PLUS, PLAI) s'élève à **825 m²** et à **275 m²** pour les logements en accession sociale, soit **1100 m²** de surface de logements aidés
- dans le cas d'un projet regroupant plusieurs terrains et dont l'assiette totale dépasserait **1500 m²**, c'est la disposition du cas 3 qui s'applique.

Cas 3 : terrain d'une surface supérieure à 1500 m²

La programmation s'applique de la même manière si le projet se réalise uniquement sur le terrain d'assiette de la servitude ou s'il se réalise sur un terrain issu d'un regroupement foncier comprenant le terrain de la servitude et un ou des terrains contigus.

30 % minimum du total de la surface de plancher affectée à l'habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerner des logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI),

et

20 % minimum du total de la surface de plancher affectée à l'habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerner des logements en accession sociale (OFS/BRS).

Nota : pour les cas 2 et cas 3 évoqués ci-avant

Pour des raisons liées à la réalisation de programmes cohérents (unicité de gestion par immeuble ou cage d'escalier, structure du bâti, insertion du projet...), un transfert partiel entre la surface de plancher affectée au logement locatif social et la part en accession sociale est admis ; l'ensemble de la surface de plancher affectée au logement aidé devant respecter le minimum de 40 % pour le cas 2 et 50 % pour le cas 3.

Dans le cas d'un projet de logement locatif social dépassant les seuils cumulés exigés de locatif social et d'accession sociale, la part d'accession sociale pourra être transformée en locatif social.

Tableau de synthèse des cas 1, 2 et 3

"Emplacement Réservé pour logement" sur la ville de Rennes	
<u>Cas 1</u> Parcelles ≥ 600 et ≤ 1 000 m ²	Minimum 30% de locatif social PLUS-PLAI (ou 30 % d'accession sociale OFS/BRS si pas de cage complète possible de locatif social)
<u>Cas 2</u> Parcelles > 1 000 et ≥ 1 500 m ²	Minimum 30% de locatif social PLUS-PLAI et Minimum 10% accession sociale (OFS/BRS)
<u>Cas 3</u> Parcelles > 1 500 m ²	Minimum 30% de locatif social PLUS-PLAI et Minimum 20% accession sociale (OFS/BRS)
La part restante peut couvrir tout autre produit logement. Les pourcentages s'appliquent à la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé dans le cadre de l'opération.	

Modalités d'application de la servitude pour toutes les communes

La mise en œuvre de la servitude L151-41 du code de l'urbanisme s'applique pour les constructions neuves. Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée à 50% de la surface de plancher des constructions existantes, ne sont pas concernés par ce dispositif.

La programmation et l'aménagement du terrain concerné par la servitude devront faire l'objet d'un projet d'ensemble sur la totalité de l'unité foncière, en vue d'assurer la meilleure fonctionnalité et l'insertion du projet dans son environnement.

Les sols des voies ainsi que les emplacements réservés pour voirie ne sont pas comptabilisés dans la surface de terrain.






Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires conformément aux dispositions de l'article L152-2 et L230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le contrôle de la mise en œuvre de la servitude sera effectué à deux niveaux :

- Le dossier de Permis de Construire devra préciser la déclinaison programmatique respectant les dispositions de la servitude
- Cette déclinaison devra avoir été préalablement validée par les communes et Rennes Métropole

La servitude est levée, soit après réalisation des programmes de logements telle qu'elle est définie ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements aidés.

5.8 - Secteur d'équilibre social de l'habitat

	Secteur de mixité sociale
	Secteur d'équilibre social de l'habitat (Zone A)
	Secteur d'équilibre social de l'habitat en secteur prioritaire de la politique de la ville (Zone C)
	Secteur d'équilibre social de l'habitat dans les périmètres de 300m autour des secteurs prioritaires de la politique de la ville (Zone B)
	Dispositions relatives aux hébergements

Présentation de la disposition

Cette disposition, dénommée "secteur d'équilibre social de l'habitat", concerne le territoire de la Ville de Rennes.

L'article L151-15 du code de l'urbanisme offre la possibilité d'instaurer un dispositif réglementaire de "secteur de mixité sociale" dans le PLUi. Conformément aux orientations générales du PADD du PLUi et en cohérence avec les politiques urbaines et d'habitat de Rennes Métropole, des secteurs susceptibles d'évolution ont été identifiés sur la ville pour répondre aux objectifs en faveur d'une diversification de l'habitat et de l'équilibre de la mixité sociale.

Le présent dispositif réglementaire contribue à traduire les orientations du PLH dans le PLUi.

Le règlement du PLUi "fixe des règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions et délimite ainsi, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale".

Cette disposition est reportée sur le plan thématique "Mixité sociale" du règlement graphique.

Effets de la disposition

Les produits concernés

La disposition s'applique aux sous-destinations "logement et hébergement à vocation commerciale" sauf aux structures pour personnes handicapées.

Elle ne s'applique pas à la sous-destination "hébergement à vocation sociale".

La disposition vise à favoriser la réalisation de produits logements aidés du PLH, ainsi définis :

- Les produits logements locatifs sociaux PLUS-PLAI,
- Les produits logements en accession sociale, réalisés sous forme de baux réels solidaires (BRS) selon les articles L329-1 et R329-1 à 10 du code de l'urbanisme via un dispositif assuré par l'Office Foncier Solidaire (OFS).

La disposition a aussi pour but de réaliser des produits logements régulés notamment en zones B et C :

- Les produits logements en accession maîtrisée dont le dispositif est défini dans le PLH en vigueur.

La disposition vise également la réalisation de produits logements sociaux à loyer intermédiaire de type PLS et/ou "Pinel régulé" en zone A et B dans le cas de projet d'hébergement situé en secteurs S1 ou S2 du règlement de stationnement.

La nature et les caractéristiques détaillées de ces produits logements figurent dans les fiches-produits du PLH en vigueur. Elles sont susceptibles d'évoluer autant que de besoin par voie de délibération du Conseil de Métropole.

Les secteurs concernés

Les zones réglementaires concernées

Sont principalement concernés, les zones UA, UB, UC1, UD et UO, définis au plan thématique "Mixité sociale" du règlement graphique.

Sont exclus du périmètre :

- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) hormis les secteurs non conventionnés au titre du PLH,
- Les secteurs indicés "e" de la zone UA,
- Certains autres secteurs de projets faisant l'objet d'une programmation mixte de logements liés à un conventionnement PLH.

Trois zones sont distinguées dans lesquels s'applique la disposition :

1- **Zone A** - Les secteurs diffus de Rennes hors périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville et leurs abords¹ :

- Tout projet de construction nouvelle de **15 à 50 logements** doit comprendre **20 %** minimum de la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé dans le cadre de l'opération, en produits d'accession sociale (OFS/BRS) et/ou de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI).

ou

Dans le cadre d'un projet d'hébergement situé en secteur 1 ou 2 du règlement de stationnement, toute construction nouvelle de **15 à 50 logements** doit comprendre **30 %** minimum de la surface de plancher affectée à l'habitat en produits logements sociaux à loyer intermédiaire de type PLS.

Dans le cas d'un projet mixte "logement et hébergement", les dispositions s'appliquent au prorata de la surface de plancher de chacun des programmes.

- Tout projet de construction nouvelle de **51 logements et plus** doit comprendre **25 %** minimum de la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé dans le cadre de l'opération, en produits d'accession sociale (OFS/BRS) et/ou de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI).

ou

Dans le cadre d'un projet d'hébergement situé en secteur 1 ou 2 du règlement de stationnement, toute construction nouvelle de **51 logements et plus** doit comprendre **40 %** minimum de la surface de plancher affectée à l'habitat en produits logements sociaux à loyer intermédiaire de type PLS.

Dans le cas d'un projet mixte "logement et hébergement", les dispositions s'appliquent au prorata de la surface de plancher de chacun des programmes.

¹ Abords : la législation définit les périmètres concernés et ouvrent droit pour certains programmes à une TVA réduite. Seules les parcelles entièrement couvertes sont soumises à disposition.

2- **Zone B** - Les secteurs couvrant les abords¹ des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans un périmètre de 300 m

- Tout projet de construction nouvelle de **15 à 50** logements doit comprendre **20 %** minimum de la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé dans le cadre de l'opération, en produits d'accession sociale (OFS/BRS).
- Tout projet de construction nouvelle de **51** logements et plus doit comprendre **20%** minimum de produits logements en accession sociale (OFS/BRS) et **10 %** minimum en accession maîtrisée de la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé dans le cadre de l'opération. Les 10 % minimum de logements en accession maîtrisée peuvent être substitués par des logements sociaux à loyer intermédiaire de type PLS et/ou des logements en "Pinel régulé" si le projet comprend un programme d'hébergement situé en secteur S1 ou S2 du règlement de stationnement.

3- **Zone C** - Les secteurs couvrant les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville :

- Tout projet de construction nouvelle doit comprendre **30%** minimum de la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé dans le cadre de l'opération, en accession maîtrisée.

Tableau de synthèse de la disposition

Secteur d'équilibre social de l'habitat Dispositions appliquées sur les zones UA, UB, UC1, UD et UO pour toutes constructions nouvelles Sont exclus les périmètres opérationnels de ZAC et certains secteurs de projets mixtes.		
Zone A Hors quartiers prioritaires de la politique de la ville et aux abords	Zone B Aux abords (1) des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans un périmètre (300m)	Zone C Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
15 à 50 logements inclus Minimum 20% d'accession sociale (OFS/BRS) et ou locatif social (PLUS-PLAi) ou Dans le cadre d'un projet d'hébergement en secteur S1 ou S2, minimum 30 % de produits logements sociaux à loyer intermédiaire PLS Dans le cas d'un projet mixte "logement et hébergement", les dispositions s'appliquent au prorata de la surface de plancher de chacun des programmes	15 à 50 logements inclus Minimum 20 % d'accession sociale (OFS/BRS)	À partir de 15 logements Minimum 30% en accession maîtrisée
51 logements et plus Minimum 25% d'accession sociale (OFS/BRS) et ou locatif social (PLUS-PLAi) ou Dans le cadre d'un projet d'hébergement en secteur S1 ou S2, minimum 40 % de produits logements sociaux à loyer intermédiaire PLS Dans le cas d'un projet mixte "logement et hébergement", les dispositions s'appliquent au prorata de la surface de plancher de chacun des programmes	51 logements et plus Minimum 20% d'accession sociale (OFS/BRS) et Minimum 10% d'accession maîtrisée ou logements sociaux à loyer intermédiaire PLS et/ou "Pinel Régulé" si le projet comprend un programme d'hébergement en secteur S1 ou S2	
La part restante peut couvrir tout autre produit logement. Les pourcentages s'appliquent à la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé dans le cadre de l'opération.		

Cas particuliers

En cas de projet de réhabilitation, extension et changement de destination des bâtiments existants

Les projets de réhabilitation et changement de destination des bâtiments existants sont exclus de la disposition, mais pas les extensions et/ou constructions neuves de plus de 20 logements liés à ces projets.

Terrains situés en secteur non opérationnel d'une Zone d'Aménagement Concerté

Dans ce cas, les règles d'équilibre social de l'habitat s'appliquent selon les règles évoquées ci-dessus.

Terrains contigus aux parcelles couvertes par la servitude de mixité sociale

En cas de regroupement parcellaire lié à un projet développé sur une parcelle déjà couverte par un emplacement réservé pour logements (L151-41 du code de l'urbanisme), la règle d'équilibre social de l'habitat ne s'applique pas. Il n'y a pas de superposition des deux dispositifs.

En cas de Zone d'Aménagement Concerté ou autres secteurs de projet mixte

La disposition cesse de s'appliquer dans un périmètre de ZAC dès que lors que le dossier de réalisation est approuvé ainsi que sur certains autres projets qui font l'objet d'une programmation mixte comprenant du logement social (PLUS-PLAI).

En cas de création d'équipements d'intérêt collectif ou services publics

Lorsqu'un projet compte au moins 25 % de la surface de plancher totale dédiée à un ou plusieurs équipements d'intérêt collectif ou services publics (voir définition), le taux de logements aidés et en accession maîtrisée, est ramené à 10 % minimum de logements régulés, quel que soit le nombre de logements.

En cas de projet d'hébergement situé en secteur S1 ou S2 du règlement de stationnement

Seules les parcelles entièrement couvertes par ces secteurs sont soumises à la disposition.

Dispositif spécifique applicable dans toutes les zones UG

Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme relatif à la mixité sociale, en zone UG, tout projet d'hébergements doit comprendre un minimum de **50%** de produits logements :

- Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) / Prêt Locatif Aidé Insertion (PLAI),
- et/ou Prêt Locatif Social (PLS) institutionnel dont le dispositif est défini dans le PLH en vigueur.

Ces projets peuvent faire l'objet d'une organisation différenciée des constructions par typologie et modes de financement sur l'unité foncière du projet.

La disposition ne s'applique pas aux réhabilitations, extensions et changements de destination des bâtiments existants ni aux hébergements pour personnes âgées ou résidences seniors.

Modalités d'application, suivi et contrôle de la disposition

Selon l'article R431-16-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires soumis à cette règle ont l'obligation de se conformer aux dispositions prévues, dans le cadre d'un programme de construction d'habitations et doivent fournir un dossier attestant de la conformité du projet.

Les agréments nécessaires à la mise en place des programmations attendues sont définis dans le Programme local de l'habitat (PLH) de Rennes Métropole et de ses délibérations cadres.

Des dispositions complémentaires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de quartier peuvent dans certains cas compléter les présentes dispositions réglementaires.

À noter que cette disposition n'engendre pas de droit de délaissement.

Le contrôle de la mise en œuvre de cette disposition sera effectué à deux niveaux :

- Au stade du dépôt de la demande de permis de construire :

Chaque dossier de demande de permis de construire de logements devra comprendre un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme.

- Au stade de la déclaration d'achèvement des travaux :

De par la déclaration d'achèvement des travaux et la conformité, le pétitionnaire s'engage, entre autres, avoir respecté les obligations imposées pour la réalisation de logements dans les secteurs de mixité sociale.

Le service instructeur pourra se faire communiquer, pour contrôle, toutes les pièces attestant du respect des secteurs d'équilibre social de l'habitat (agrément de financement, actes de vente, autorisations de prêts bancaires...).

En cas de méconnaissance des prescriptions relatives aux secteurs de mixité sociale le pétitionnaire s'expose à un retrait de son permis de construire pour fraude ainsi qu'à un engagement de sa responsabilité.

5.9 - Secteur de mixité sociale



Présentation de la disposition

Cette disposition, dénommée "secteur de mixité sociale", concerne le territoire des communes hors Ville de Rennes.

L'article L151-15 du Code de l'urbanisme offre la possibilité d'instaurer un dispositif réglementaire de "secteur de mixité sociale" dans le PLUi. Conformément aux orientations générales du PADD du PLUi et en cohérence avec les politiques urbaines et d'habitat de Rennes Métropole, des secteurs ont été identifiés sur la ville pour répondre aux objectifs en faveur d'une diversification de l'habitat et de l'équilibre de la mixité sociale.

Le présent dispositif réglementaire contribue à traduire les orientations du Programme Local de l'Habitat dans le PLUi.

Le règlement du PLUi "fixe des règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions et délimite ainsi, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale".

Elle est reportée sur le plan thématique "Mixité sociale" du règlement graphique.

Effets de la disposition

La disposition s'applique à la sous-destination "logement". Elle ne s'applique pas à la sous-destination "hébergement à vocation sociale ou commerciale".

Selon les communes, sont concernées, les zones UA, UB, UC, UD, UE, UO et 1AU définies au plan thématique du règlement graphique "Mixité Sociale", pour chaque commune hors opération d'aménagement (voir cas particuliers).

La disposition s'applique à tout projet de construction nouvelle de **plus de 30 logements** qui doit comprendre, au choix du pétitionnaire :

- de 30 à 45 % de logements aidés
- ou**
- de 50 à 60 % de logements aidés et régulés.

Le pourcentage varie selon les communes :

Commune	% logements aidés	% logements aides + logements régulés
Bourgarré	40 %	60 %
Chartres de Bretagne	40 %	55 %
Laillé	40 %	60 %
Noyal-Chatillon-sur-Seiche	30 %	50 %
Orgères	40 %	60 %
Pont-Péan	40 %	60 %
Vern-sur-Seiche	40 %	55 %

Les produits logements aidés couvrent :

- Les logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement de type :
 - Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé -Insertion (PLAI)
 - Les produits logements en accession sociale dont le dispositif est défini dans le PLH en vigueur.

Les produits régulés couvrent :

- les produits logements intermédiaires locatifs :
 - les logements de type Prêt locatif Social (PLS "investisseur", PLS "institutionnel", PLS "démembre"...),
 - les logements de type LLI (Logements Locatifs Intermédiaire),
- les produits logements en accession maîtrisée dont le dispositif est défini dans le PLH en vigueur.

La nature et les caractéristiques détaillées de ces produits logements figurent dans les fiches-produits du PLH de Rennes Métropole. Elles sont susceptibles d'évoluer autant que de besoin par voie de délibération du Conseil de Métropole.

Cas particuliers

En cas de projet de réhabilitation et changement de destination des constructions existantes

Les projets de réhabilitation et changement de destination des bâtiments existants sont exclus de la disposition.

En cas d'opérations d'aménagement

- En Zone d'Aménagement Concerté :
 - La disposition cesse de s'appliquer dans un périmètre de ZAC dès lors que le dossier de réalisation est approuvé. Dans ce cas, l'application du dispositif relève d'une convention PLH.
 - La disposition s'applique dans les secteurs non couverts par le programme de construction de ZAC lorsque celle-ci est à maîtrise foncière partielle.
- Autres opérations d'aménagement : la disposition ne s'applique pas sur les opérations d'aménagement faisant l'objet d'une convention PLH.

Terrains couverts par l'emplacement réservé pour mixité sociale

En cas de regroupement parcellaire lié à un projet développé sur une parcelle déjà couverte par un emplacement réservé pour programme de logement (L151-41), la règle de secteur de mixité sociale ne s'applique pas. Il n'y a pas de superposition des deux dispositifs.

En cas de création d'équipements d'intérêt collectif ou services publics

Lorsqu'un projet d'équipement d'intérêt collectif ou services publics (voir définition) est prévu, la disposition ne s'applique pas.

Modalités d'application, suivi et contrôle de la disposition

Selon l'article R431-16-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires soumis à cette règle ont l'obligation de se conformer aux dispositions prévues, dans le cadre d'un programme de construction d'habitations et doivent fournir un dossier attestant de la conformité du projet.

Les agréments nécessaires à la mise en place des programmations attendues sont définis dans le Programme local de l'habitat (PLH) de Rennes Métropole et de ses délibérations cadres.

Des dispositions complémentaires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de quartier peuvent dans certains cas compléter les présentes dispositions réglementaires.

À noter que cette disposition n'engendre pas de droit de délaissement.

Le contrôle de la mise en œuvre de cette disposition sera effectué à deux niveaux :

- Au stade du dépôt de la demande de permis de construire :

Chaque dossier de demande de permis de construire de logements devra comprendre un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme.

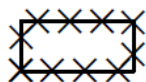
- Au stade de la déclaration d'achèvement des travaux :

De par la déclaration d'achèvement des travaux et la conformité, le pétitionnaire s'engage, entre autres, avoir respecté les obligations imposées pour la réalisation de logements dans les secteurs de mixité sociale.

Le service instructeur pourra se faire communiquer, pour contrôle, toutes les pièces attestant du respect des secteurs d'équilibre social de l'habitat (agrément de financement, actes de vente, autorisations de prêts bancaires...).

En cas de méconnaissance des prescriptions relatives aux secteurs de mixité sociale le pétitionnaire s'expose à un retrait de son permis de construire pour fraude ainsi qu'à un engagement de sa responsabilité.

5.10 - Servitude d'établissement pénitentiaire



Présentation de la disposition

La circulaire n°74.91 définit pour des raisons de sécurité des règles particulières d'urbanisme au voisinage des établissements pénitentiaires, qui visent à protéger ces équipements et à limiter les vues sur les parties intérieures des établissements.

Un périmètre de 50 mètres à compter du mur d'enceinte est reporté sur les documents graphiques pour les établissements pénitentiaires.

Effets de la disposition

Dans les périmètres de protection des établissements pénitentiaires, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport au mur d'enceinte de ces établissements. Leur hauteur (*) est également limitée à 11 m. Par ailleurs, la conception des projets doit prendre en compte les critères de sécurité liés à ces équipements et notamment la limitation des vues sur les parties intérieures de ces établissements. En outre, dans ces périmètres, les plantations d'arbres de haute tige sont interdites à moins de 6 mètres du mur d'enceinte de ces établissements.

6. Les secteurs de risques et nuisances

6.1 - Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI)



Présentation de la disposition

Les plans de prévention du risque inondation caractérisent le risque d'inondation par débordement de certains cours d'eau. Ils préconisent des mesures visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes à ce risque.

Un périmètre d'application du zonage réglementaire des différents Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) est porté sur les documents graphiques, en superposition du zonage. Il s'agit de secteurs où s'appliquent des règles particulières des PPRI qui viennent restreindre ou compléter, les dispositions du règlement des zones considérées.

Effets de la disposition

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels les terrains sont situés. En outre, pour des raisons de sécurité, les règles du PPRI concerné, intégrées dans l'annexe du PLUi "Servitudes d'Utilité Publiques" peuvent limiter les droits d'occupation et d'utilisation du sol et imposer l'édition de prescriptions spécifiques.

6.2 - Zone inondable hors PPRI



Présentation de la disposition

Certains secteurs soumis au risque d'inondation ne sont pas compris dans les périmètres des plans de prévention du risque inondation. Ils sont figurés au plan par une trame composée de tirets verticaux.

Effets de la disposition

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels les terrains sont situés et aux prescriptions particulières ci-après.

Dans ces secteurs, sont interdits en dessous de la cote de référence, ou à défaut dans l'ensemble du secteur couvert par cette trame :

- La création de locaux habitables hors emprises de circulation des parties communes.
- Les installations électriques, sanitaires, techniques : chaudières, moteurs, machines fixes, compteurs électriques dont les détériorations pourraient créer une situation dangereuse sauf si toutes les dispositions sont prises pour garantir l'étanchéité des constructions : positionnement des rampes d'accès, trémies d'escalier et toute ouverture au-dessus de la cote de référence.
- Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants dans un souci de préservation du milieu aquatique.

Dans ces secteurs, quand une cote de référence existe, sont autorisés :

- Les extensions (*), aménagements et changements de destination qui ne sont pas interdits ci-dessus, dès lors que le niveau du plancher du rez-de-chaussée est situé au-dessus de la cote de référence.

Dans ces secteurs, sont prescrits :

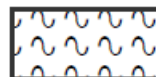
- La mise hors d'eau de toutes installations sensibles à l'eau dont le dysfonctionnement en cas de submersion pourrait avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et des biens, telles que machineries d'ascenseurs, installations électriques, installations de chauffage, installations de groupes électrogènes.
- La mise hors d'eau des postes de transformation d'énergie électriques, moyenne et basses tensions, en veillant à ce qu'ils restent facilement accessibles en cas d'inondation, ainsi que des branchements et des compteurs des particuliers.
- L'étanchéification des réseaux et l'installation de clapets anti-retour au droit des points de rejet des réseaux d'assainissement.
- Pour toutes les installations susceptibles de flotter (cuves, citernes), l'implantation au-dessus de la cote de référence ou, lorsque cela n'est pas envisageable, le lestage et l'ancrage résistant à la pression hydrostatique. Les débouchés d'évents (équipés de clapets anti-retour) et les bassins de rétention (étanches) seront prolongés au-dessus de la cote de référence. Les cuves situées en sous-sol en particulier seront arrimées sous la dalle du rez-de-chaussée.
- La mise hors d'eau des dépôts, stocks et décharges de produits périssables, polluants ou dangereux présentant des risques potentiels pour la sécurité ou la salubrité publiques (hydrocarbures, solvants organiques, peintures, produits

chimiques, phytosanitaires...) ou, dans le cas où cela n'est pas envisageable, l'installation en fosse étanche et arrimée, résistant à la pression hydrostatique et équipées d'un système de surveillance ou encore des mesures d'évacuation au-delà d'une cote d'alerte (voir le plan d'alerte et de secours communal quand il existe). Les autres biens et produits (mobiliers urbains,...) devront être protégés d'un emportement par les crues.

- Pour toutes extensions (*) et lors de travaux de rénovation et changement de destination d'un bâtiment (sauf si ce changement est de nature à réduire les risques) :
 - La mise hors d'eau du premier niveau utile destiné à l'habitation ou à l'activité (au-dessus de la cote de référence) quand cela est techniquement possible.
 - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.

Les côtes de référence à respecter sont mentionnées sur un plan dans les annexes du PLUi (annexe E-9 Zones inondables hors PPRi).

6.3 - Secteur de risque PGRI



Présentation de la disposition

Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) approuvé postérieurement aux PPRi prévoit de prendre en compte le risque de défaillance des digues. Pour cela, des secteurs limitant la constructibilité à l'arrière des ouvrages de digue sont définis par une zone de dissipation d'énergie liée à la rupture de la digue quand des études de danger ont été réalisées sur les digues. A défaut d'étude de danger, une marge de recul limitant la constructibilité de 100 m par mètre de hauteur de digue est appliquée.

Effets de la disposition

Dans les secteurs de risque PGRI délimités au règlement graphique, les nouvelles constructions sont interdites sauf :

- Les constructions et reconstructions après sinistre.

- Les ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables par un usage agricole ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque inondation.
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle), les démolitions-reconstructions et changement de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de population :
 - sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée
 - sous réserve d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable
 - si ces projets prévoient la construction de logements et hébergements, ceux-ci devront obligatoirement intégrer la réalisation d'une zone refuge.
- Les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes dans la limite de 7 m² d'emprise au sol (*).
- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation.
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires).
- Les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau.
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

6.4 - Secteur de risque et de nuisance technologique



Présentation de la disposition

En application des dispositions de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme, une trame spécifique indiquant les secteurs de risques technologiques et de protection contre les nuisances est portée sur le règlement graphique du PLUi en superposition du zonage. Les périmètres relèvent le plus souvent des installations classées pour l'environnement (ICPE) classées SEVESO qu'elles fassent l'objet ou non d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt).

Effets de la disposition

Cette trame permet d'identifier les périmètres de protection des installations présentant des risques et/ou des nuisances pour l'environnement et/ou pour les hommes. Le détail des prescriptions est indiqué dans les arrêtés préfectoraux des établissements concernés par une servitude d'utilité publique au titre d'un Plan de Prévention du Risque technologique (PPRt) annexés au PLUi (voir Annexe E-1-8 PPRt). Pour les autres, les prescriptions sont les suivantes :

- Dans les périmètres de dangers significatifs (effets irréversibles ou effets indirects par bris de vitres), identifiés en secteur de niveau 1 au règlement graphique :
 - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes est autorisé.
 - Les nouvelles constructions et les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.
- Dans les périmètres de dangers graves (effets létaux), identifiés en secteur de niveau 2 au règlement graphique :
 - Toute construction nouvelle est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
 - L'aménagement, l'extension d'installations existantes ou les nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement sont autorisées.
 - La construction d'infrastructure de transport est autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- Dans les périmètres de danger très graves (effets létaux significatifs) identifiés en secteur de niveau 3 au règlement graphique : toute construction nouvelle est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

6.5 - Affaissement et tassement des sols



Inconstructibilité stricte



Inconstructibilité par défaut
(étude géotechnique nécessaire
pouvant lever l'inconstructibilité)

Présentation de la disposition

Des risques d'affaissement et de tassement des sols ont été identifiés sur le territoire métropolitain.

Les périmètres concernés sont reportés sur le plan thématique "Santé/Risques/Mouvements de terrain" du règlement graphique.

Effets de la disposition

Les secteurs identifiés sont soit concernés par une constructibilité conditionnée aux résultats d'une étude géotechnique, soit inconstructibles.

6.6 - Effondrement lié aux carrières souterraines



Aléa fort



Aléa moyen

Présentation de la disposition

Certains secteurs sont soumis au risque d'effondrement lié à l'exploitation d'anciennes carrières souterraines.

Deux cas sont distingués selon la nature du risque :

- un périmètre d'aléa fort
- un périmètre d'aléa moyen

Les périmètres concernés sont reportés sur le plan thématique "Santé/Risques/Mouvements de terrain" du règlement graphique.

Effets de la disposition

À l'intérieur du périmètre d'aléa fort : les terrains sont inconstructibles sauf si les conclusions d'une étude géotechnique intégrant une reconnaissance par sondages supérieurs ou égaux à 20 m permettent de déterminer l'aptitude des sols à supporter des extensions (*) des constructions existantes (*) sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes (*) dont l'emprise au sol (*) est inférieure ou égale à 9 m² (l'étude reste toutefois conseillée).

En outre, sont autorisés :

- les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol et sous réserve des conclusions d'une étude géotechnique intégrant une reconnaissance par sondages supérieurs ou égaux à 20 m ;
- les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques ;
- les voiries ou ouvrages techniques ;
- les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux pour des raisons de sécurité.

À l'intérieur du périmètre d'aléa moyen : les terrains sont inconstructibles sauf si les conclusions d'une étude géotechnique intégrant une reconnaissance par sondages supérieurs ou égaux à 20 m permettent de déterminer l'aptitude des sols à supporter de nouvelles constructions. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes (*) dont l'emprise au sol (*) est inférieure ou égale à 9 m² (l'étude reste toutefois conseillée).

En outre, sont autorisés :

- les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol et sous réserve des conclusions d'une étude géotechnique intégrant une reconnaissance par sondages supérieurs ou égaux à 20 m ;
- les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques ;
- les voiries ou ouvrages techniques ;
- les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux pour des raisons de sécurité.

6.7- Retrait-gonflement des sols argileux

	Aléa fort
	Aléa moyen

Présentation de la disposition

Les risques et nuisances dues au phénomène de retrait-gonflement des argiles connus dans la métropole sont établis sur la base de la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles qui a été établie a pour but de :

- servir de base à des actions préventives dans la commune sur les secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain,
- attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque de retrait-gonflement des argiles dans certains secteurs et sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives en fonction du degré d'aléa.

Les périmètres concernés sont reportés sur le plan thématique "Santé/Risques/Mouvements de terrain" du règlement graphique.

Effets de la disposition

En zone d'aléa fort et en zone d'aléa moyen :

Une étude géotechnique doit être réalisée. Lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur est confirmée, les dispositions constructives prescrites par l'étude doivent être respectées. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux deux cas suivants (l'étude reste toutefois conseillée) :

- extension d'une construction existante (*) d'une emprise au sol (*) inférieure à 20 m²;
- annexes (*).

6.8 - Zone de vigilance qualité de l'air et nuisances sonores

Présentation de la disposition

Des zones de vigilance aux abords des axes routiers à fort trafic, en appui du classement sonore des voies sont définies afin de limiter l'exposition des personnes sensibles à la pollution de l'air:

- voies de catégorie 1 (rocade, N137 vers Nantes, N157 vers Paris, N12) : une zone de vigilance de 100 m de part et d'autre de l'axe est définie.
- voies de catégorie 2 (autres voies à fort trafic: ex seconde couronne...) : une zone de vigilance de 75 m de part et d'autre de l'axe est définie.
- Voie de catégorie 3 (certaines RD) : une zone de vigilance de 50 m de part et d'autre de l'axe est définie.

Les périmètres concernés sont reportés sur le plan thématique "Santé/Risques/Sécurité/Air-Bruit/HT-THT" du règlement graphique.

Effets de la disposition

Pour les zones de vigilance aux abords des voies de catégorie 1 et 2 :

À l'intérieur des zones de vigilance, sont interdits la création d'équipements recevant des publics sensibles ainsi que les changements de destination vers ces équipements sensibles. Sont concernés :

- Les hébergements destinés aux personnes âgées et aux personnes handicapées
- Les établissements d'enseignement du premier et second degré, les établissements de santé hospitaliers (publics et privés) et les établissements d'action sociale à destination de la petite enfance

Seules les constructions liées aux besoins de fonctionnement des équipements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 sont autorisées.

Pour les zones de vigilance aux abords des voies de catégorie 3 :

Des recommandations sont précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation "Santé-Climat-Énergie".

6.9 - Zone de vigilance lignes haute tension et très haute tension

Présentation de la disposition

Des zones de vigilance autour des lignes haute tension et très haute tension sont définies pour prendre en compte trois enjeux : l'exploitation et la maintenance des ouvrages, les champs électro-magnétiques et le risque électrique :

- 63 et 90 KV : 25 m de part et d'autre de l'axe
- 225 KV : 50m de part et d'autre de l'axe
- 400 KV : 75m de part et d'autre de l'axe

Les périmètres concernés sont reportés sur le plan thématique "Santé/Risques/Sécurité/Air-Bruit/HT-THT" du règlement graphique.

Effets de la disposition

Toutes les destinations compatibles avec les zones dans les lesquelles elles se situent, sont autorisées sous conditions spéciales (art. R151.30 33 et 34 du CU) de respect :

- des attributs des servitudes I4 (accès, élagage...)
- des distances d'éloignement (arrêté du 17 mai 2001)
- du seuil réglementaire lié aux champs électromagnétiques (100 μ T).

Les créations d'équipements recevant du public sensibles ainsi que les changements de destination (établissements d'enseignement du premier degré, les établissements de santé hospitalier publics et privés, les établissements d'action sociale à destination de la petite enfance), sont interdits lorsque le seuil de 1 μ T prévu par l'Instruction Batho du 15 avril 2013, est dépassé.

Seules les constructions liées aux besoins de fonctionnement des équipements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 sont autorisées.



Titre IV

Règles littérales applicables à toutes les zones

1. Implantation des constructions

Les règles d'implantation s'appliquent dans toutes les zones. Des dispositions spécifiques à chaque zone viennent compléter les règles générales et alternatives par des normes ou des règles qualitatives.

L'implantation des constructions doit tenir compte à la fois des règles spécifiques à chaque zone et du contexte géographique et patrimonial dans lequel elles s'insèrent.

L'implantation des nouvelles constructions à proximité d'un bâtiment identifié au patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument historique doit participer à la mise en valeur des édifices identifiés au titre du patrimoine.

Dans les secteurs des zones indicés "h", le projet portera une attention particulière au rythme caractérisant les tissus existants aux abords du terrain du projet : parcellaire, typologie du bâti, implantation,...etc.

Le projet vise à encourager la perception du végétal depuis l'espace public en privilégiant la préservation de celui existant ou en introduisant de nouvelles strates végétales.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation :

- Les éléments architecturaux en saillie de façade ou sommet (*);
- Les éléments techniques en saillie de façade ou sommet (*);
- Les ornements en saillie de façade ou sommet (*);
- Les constructions ouvrages ou travaux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (*), dès lors que leur fonction est compatible avec leur environnement et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments (*) détruits par un sinistre ou ceux faisant l'objet d'un péril lié à leur état sanitaire;
- Les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) au droit de la construction;
- Les ouvrages de secours et de sécurité;
- Les parcs publics souterrains de stationnement.

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public

Voies ferrées

Les constructions annexes (*) ainsi que les installations nécessaires au service public ferroviaire s'implantent librement par rapport aux voies ferrées.

Les autres constructions doivent s'implanter à 2 mètres minimum de la limite du domaine ferroviaire ou respecter les marges de recul, les emplacements réservés ou les servitudes de localisation portés au règlement graphique.

Cours d'eau

Règles générales

Les constructions agricoles et forestières respectent un recul minimal de 35 mètres par rapport à la berge des cours d'eau, sauf disposition différente au règlement graphique.

Les autres destinations, sauf disposition différente au règlement graphique, respectent un recul minimum par rapport à la berge des cours d'eau de :

- 5 mètres en zone U et 1AU
- 10 mètres en zone 2AU, A, N et NP.

Règles alternatives

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- la construction de bâtiments (*) ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclésières, sanitaires, ponts, passerelles,...) ;
- les règles alternatives édictées pour les autres voies et emprises ouvertes au public.

Autres voies et emprises ouvertes au public (*)

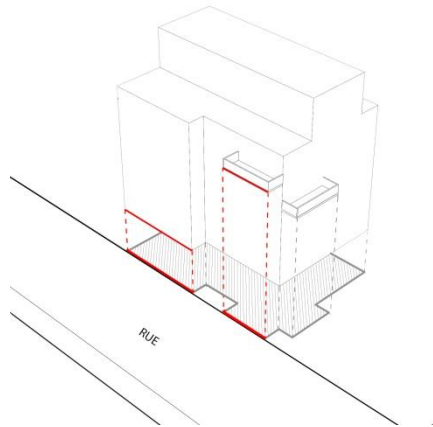
Règles générales

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie ou emprise privée ouverte au public : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie ou emprise publique : l'alignement (*) est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou, à défaut, par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Lorsque les constructions doivent s'implanter majoritairement à l'alignement (*), il s'agit de la projection au sol du linéaire de construction quel que soit le niveau (rez-de-chaussée, étages courants ou dernier niveau).

Construction implantée majoritairement à l'alignement (*)-Illustration

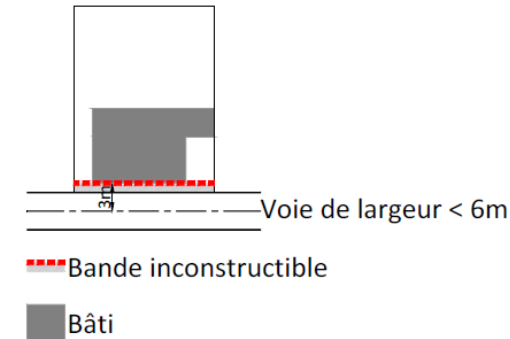


Lorsque des emprises constructibles sont définies au règlement graphique, les constructions s'implantent librement à l'intérieur de ces emprises.

Pour les terrains aspectés sur plusieurs voies ou emprises ouvertes au public (*) (terrain d'angle, terrain « ilot », terrain situé entre deux voies) les règles d'implantation peuvent ne s'appliquer que sur l'une des voies.

Pour les voies ayant une emprise inférieure à 6 mètres de large, un recul de 3 mètres de l'axe de la voie se substitue à la règle d'implantation à l'alignement quand il est imposé ou possible dans les règles spécifiques à chaque zone.

Implantation le long des voies inférieures à 6 m de large-Illustration



Règles alternatives

Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques du site, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- préserver et mettre en valeur des éléments faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou un élément ou ensemble végétal identifié au règlement graphique;
- préserver un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité non identifié au règlement graphique s'il structure le paysage;
- préserver et mettre en valeur les cours d'eau et prendre en compte la topographie du site;
- assurer des raccordements (*) aux constructions voisines et permettre la réalisation de décrochés de façades ou de retraits ponctuels;
- assurer l'implantation ou l'extension en continuité des constructions existantes (*) sur le terrain ou sur le terrain contigu sans réduire le recul existant;
- respecter un ordonnancement (*) existant;
- respecter les gabarits des secteurs "h";
- la réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité (escaliers,...);
- la réalisation des parcs publics souterrains de stationnement.

Pour les constructions existantes (*) dont l'implantation par rapport aux voies ne respecte pas les règles spécifiques à chaque zone, les extensions (*) sont autorisées dans le respect du contexte urbain.

L'implantation des constructions peut être imposée dans le cas de la préservation des ouvrages du métro.

Selon les zones, des règles alternatives complémentaires peuvent être précisées dans les règles spécifiques à chacune d'elle.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les règles d'implantation en limite séparative ne s'appliquent pas pour les sous-sols et rez-de-chaussée à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (*) ou du terrain aménagé (*) et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

La mesure du retrait de la construction se fait perpendiculairement à la limite séparative. Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.

Illustration du calcul du retrait en limite séparative

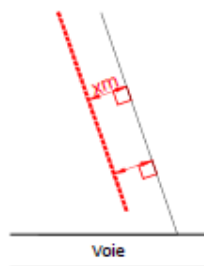
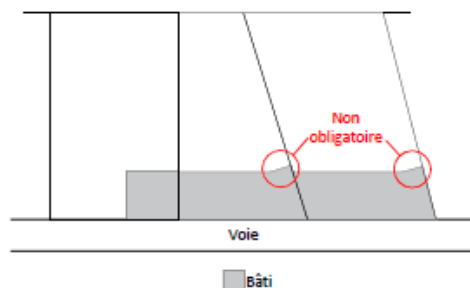


Illustration d'une implantation en limite séparative biaisée:



Les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies pour chaque zone dans les règles spécifiques aux zones.

Des bandes d'implantation sont définies dans les règles spécifiques de certaines zones.

Lorsque des emprises constructibles sont définies au règlement graphique, les constructions s'implantent librement à l'intérieur de ces emprises.

Règles alternatives

Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- préserver et mettre en valeur des éléments faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou un élément ou ensemble végétal identifié au règlement graphique;
- préserver un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité non identifié au règlement graphique s'il structure le paysage;
- assurer des raccordements (*) aux constructions voisines et permettre la réalisation de décrochés de façades ou de retraits ponctuels;
- assurer l'implantation ou l'extension en continuité des constructions existantes (*) sur le terrain ou sur le terrain contigu sans réduire le retrait existant;
- respecter un ordonnancement (*) existant;
- respecter les gabarits des secteurs "h".

Pour les constructions existantes (*) dont l'implantation par rapport aux limites séparatives ne respecte pas les règles spécifiques à chaque zone, les extensions (*) qui réduisent les retraits imposés sont possibles uniquement dans le cas où elles s'adossent en prolongement d'une construction voisine (hors annexe (**)) en limite séparative.

L'implantation des constructions peut être imposée dans le cas de la préservation des ouvrages du métro.

Selon les zones, des règles alternatives complémentaires peuvent être précisées dans les règles spécifiques à chacune d'elle.

2. Hauteur des constructions

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- Les éléments architecturaux en saillie de façade ou sommet (*);
- Les éléments techniques en saillie de façade ou sommet (*);
- Les ornements en saillie de façade ou sommet (*);
- Les constructions ouvrages ou travaux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (*), dès lors que leur fonction est compatible avec leur environnement et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments (*) détruits par un sinistre ou ceux faisant l'objet d'un péril lié à leur état sanitaire.

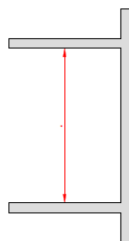
2.1 - Hauteur des constructions principales

Règles générales

La hauteur maximale des constructions est déterminée soit en mètre, soit en côte altimétrique NGf (IGN69), soit en nombre de niveaux, soit par combinaison de 2 unités de mesure.

La hauteur d'un niveau de construction se mesure du dessus du plancher bas au-dessous du plancher haut directement supérieur.

Calcul de la hauteur d'un niveau - Illustration :



Dans le cas où la hauteur est définie en nombre de niveaux, les règles relatives au rez-de-chaussée (*), étages courants et sommet s'appliquent.

Pour les zones A, N et NP, la hauteur (*) maximale des constructions est indiquée dans les dispositions spécifiques à ces zones.

Pour les zones U et AU, la hauteur (*) maximale des constructions est portée au règlement graphique (plan thématique "hauteur") à l'exception des constructions annexes (*) indiquées ci-après en 3.2 et de certaines dispositions spécifiques aux zones qui le précisent. Sur le plan, dans les secteurs où la mention "RL" apparaît, la hauteur maximale des constructions n'est pas fixée. Toutefois, les règles du présent chapitre s'appliquent.

Les hauteurs fixées sur les plans d'épannelage concernent uniquement les constructions sur rue dessinées sur ces plans. La hauteur des autres constructions sur le terrain doit être moins élevée que celle donnant sur la rue dans le respect des règles de raccordement (*).

Sur le règlement graphique, la hauteur des constructions est déterminée par l'un des deux symboles suivants :

- soit H qui correspond à la hauteur maximale de la construction sur l'ensemble du terrain
- soit H1 et H2 pour certaines zones comportant des bandes de hauteur (*) dans lesquelles des hauteurs maximales différenciées sont souhaitées.

Lorsque la hauteur est fixée en nombre de niveaux, les niveaux s'expriment comme suit :

H ou H1 et H2 = la hauteur maximale

R = le rez-de-chaussée (*),

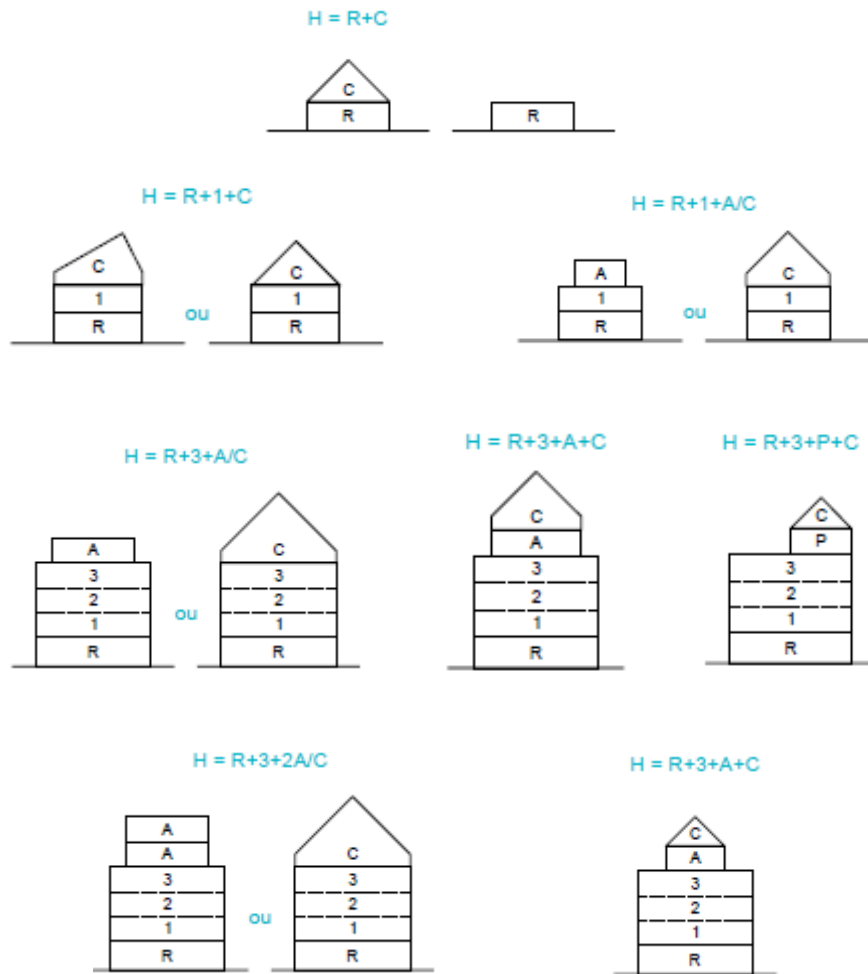
X = les étages courants comprenant éventuellement des étages courants en sur-hauteur (Sh)

S = le sommet composé selon les cas d'attique (*), combles (*) ou étage partiel (*)

À titre d'exemple, la hauteur peut être limitée au maximum à :

- rez-de-chaussée (*) : $(H=R)$
- rez-de-chaussée (*) + comble (*) : $(H=R+C)$
- rez-de-chaussée (*) + 3 étages courants + comble (*) : $(H=R+3+C)$
- rez-de-chaussée (*) + 3 étages courants + attique (*) : $(H=R+3+A)$
- rez-de-chaussée (*) + 3 étages courants + étage partiel (*) : $(H=R+3+P)$
- rez-de-chaussée (*) + 3 étages courants + comble (*) ou attique (*) ou étage partiel (*) : $(H=R+3+C/A/P)$
- rez-de-chaussée (*) + 3 étages courants + 2 niveaux d'attique (*) : $(H=R+3+2A)$
- rez-de-chaussée (*) + 3 étages courants + étage partiel (*) + attique (*) ou comble (*) : $(H=R+3+P+A/C)$
- rez-de-chaussée (*) + 3 étages courants + 2 niveaux de sur-hauteur (Sh) + attique (*), comble (*) ou étage partiel (*) : $(H=R+3+2Sh+A/C/P)$

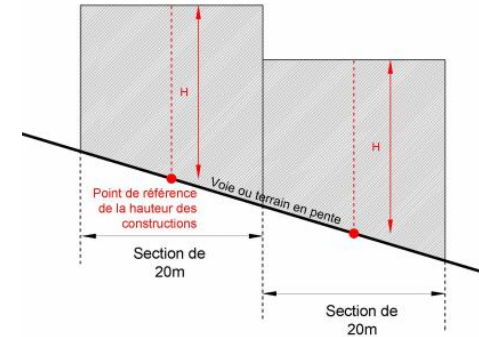
Schémas illustratifs de différents exemples de hauteurs maximales (non exhaustif) :



Dans les secteurs indicés (e), les hauteurs sont définies au plan d'épannelage concerné.
 Dans les secteurs indicés (m), les hauteurs sont définies au plan de masse concerné.
 Dans les secteurs indicés (d), les hauteurs sont éventuellement définies au plan de détail concerné.

Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les constructions sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la côte de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Calcul de la hauteur des voies et terrains en pente- Illustration :

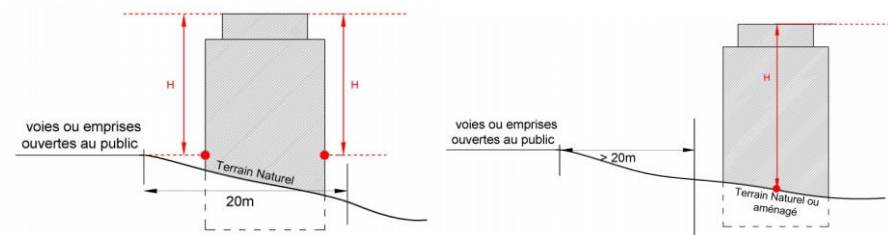


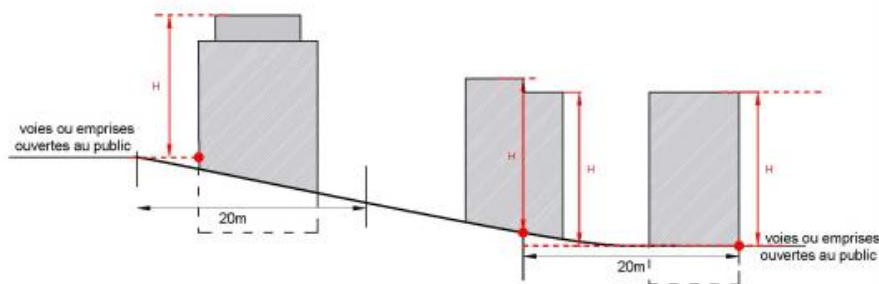
Dans le cadre d'un projet d'ensemble (*), la hauteur des constructions s'apprécie par rapport au niveau du terrain aménagé (*) avant construction.

Dans les autres cas, sauf disposition différente mentionnée dans les dispositions spécifiques à chaque zone :

- dans une bande de 20 m par rapport à la voie, la hauteur des constructions, s'apprécie par rapport au niveau de la voie.
- au-delà de la bande de 20 m, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel (*) à l'aplomb de la construction.

Calcul de la hauteur hors projet d'ensemble (*) - Illustration :





Pour les destinations autres que l'habitation, la hauteur maximale doit s'inscrire dans le gabarit général du secteur.

Rez-de-chaussée (*) (R) :

La hauteur du rez-de-chaussée (*) ou à défaut le niveau le plus facilement accessible depuis la voie ou espace public (*) est fixée à 3,50 m minimum pour les constructions de premier rang (*) (hors annexes (*) :

- le long des linéaires commerciaux indiqués aux plans de zonage du règlement graphique,
- dans certains périmètres de centralité précisés au plan thématique "Hauteur" du règlement graphique par un symbole R*.
- dans certains secteurs précisés au plan thématique "Hauteur" du règlement graphique.

Dans le cas d'un terrain d'angle (*), une hauteur inférieure à 3,50 m pourra être autorisée ou imposée pour une partie du rez-de-chaussée (*) ou, à défaut, pour le niveau le plus facilement accessible depuis la voie ou espace public (*), sur une des voies ou emprise publique (*) pour assurer le raccordement (*) aux constructions voisines.

En cas d'extension (*), une hauteur différente peut être autorisée ou imposée dans la limite de la hauteur du rez-de-chaussée (*) existant ou, à défaut, du niveau le plus facilement accessible depuis la voie ou espace public (*) d'une construction existante (*).

Cette même disposition peut s'appliquer en cas de construction neuve communiquant avec le rez-de-chaussée (*) d'une construction existante.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, la hauteur des rez-de-chaussée (*) ou, à défaut, le niveau le plus facilement accessible depuis la voie ou espace public (*) n'est pas réglementée dans toutes les zones U et AU.

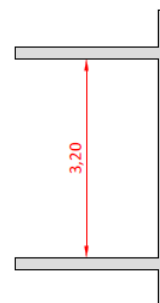
Pour les constructions dont la hauteur atteint au moins R+4, la hauteur du premier niveau entier et de son soubassement éventuel (sous-sol ou rez-de-chaussée) formant le socle de la construction présente une hauteur significativement supérieure à celle de l'étage courant directement supérieur sur au moins une des voies ou emprises ouvertes au public (*).

En dehors de ces cas, il n'est pas fixé de règle spécifique.

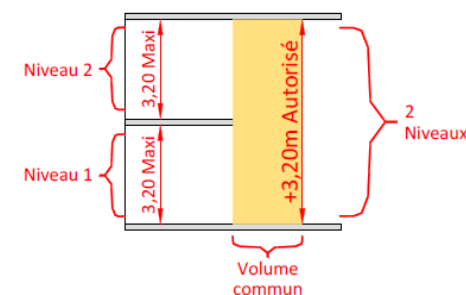
Étages courants (X)

Pour la destination Habitation, la hauteur des étages courants est de 3,20 m maximum à l'exception des volumes communs à un même logement (duplex, triplex,...).

Hauteur maximale des étages courants - Illustration :



Cas particulier d'un logement sur plusieurs niveaux Illustration :

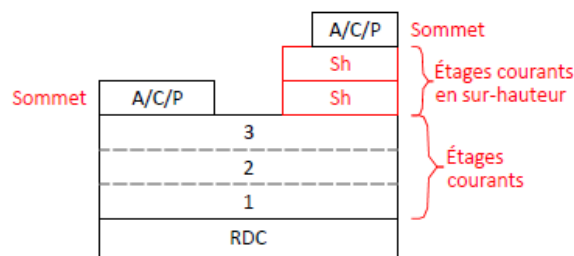


Pour les constructions à usage principal d'autres destinations, la hauteur des étages courants n'est pas réglementée.

En cas d'extension (*) ou de construction neuve communiquant avec un étage courant d'une construction existante (*), une hauteur différente peut être autorisée ou imposée dans la limite de la hauteur de l'étage courant existant.

Dans les cas mentionnés au règlement graphique (plan thématique Hauteurs), un ou plusieurs étages courants en sur-hauteur (Sh) sont autorisés. Chaque étage courant en sur-hauteur est limité à 25% de l'emprise au sol (*) de la construction située dans la bande d'implantation.

Exemple de Sur hauteur – Illustration :



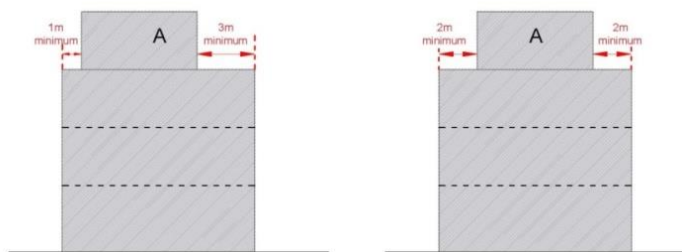
Sommet (S) :

Il est composé de comble (*) (C), d'attique (*) (A), d'étage partiel (*) (P) ou de la combinaison de plusieurs types de sommets ou de règles spécifiques définies aux plans de détail du règlement graphique.

Un attique (*) est composé d'un recul minimal d'1 m de toutes les façades par rapport à l'étage courant ou partiel directement inférieur sachant que le recul cumulé des façades opposées est de 4 m minimum.

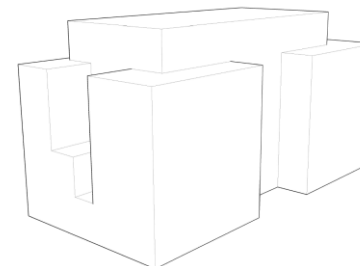
Toutefois, quand l'attique s'adosse au pignon de la construction voisine, le recul n'est pas imposé sur ce côté de la construction selon le principe du raccordement (*).

Sommet défini par un niveau d'attique – Illustration :



Au maximum un tiers du linéaire de chaque façade (*) peut être établi dans le prolongement de l'attique pour créer un rythme architectural.

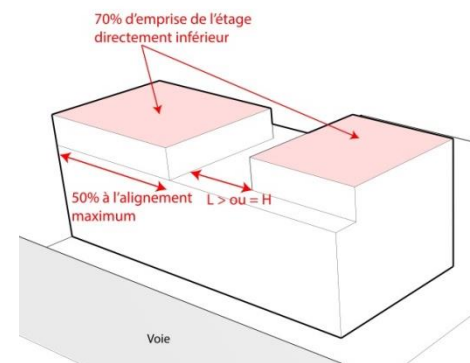
Prolongement d'attique – Illustration :



L'étage partiel s'implante sur une surface maximum de 70% de l'emprise de l'étage directement inférieur.

Un alignement avec l'étage directement inférieur est autorisé sur 50% maximum (continu ou discontinu) d'un linéaire cumulé de toutes les façades de la construction.

Sommet défini par un étage partiel – Illustration :



Le couvrement des attiques et des étages partiels peut faire l'objet d'un traitement architectural particulier à condition qu'il ne crée pas de surface de plancher.

En cas de division des volumes d'attique ou d'étage partiel, les vis-à-vis entre logements ou hébergements doivent respecter une distance minimale supérieure ou égale à la hauteur de l'étage partiel ($L \geq H$).

Règles alternatives

Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site, hauteurs et des gabarits supérieurs ou inférieurs peuvent être autorisées ou imposées pour :

- assurer des raccordements (*) aux constructions voisines,
- prendre en compte la hauteur des constructions existantes (*) sur le terrain ou sur le terrain voisin,
- respecter la volumétrie de l'îlot, de la rue
- respecter les gabarits des secteurs indicés "h"
- prendre en compte la topographie du site

Les constructions existantes (*) ne respectant pas les règles de hauteur ou gabarit applicables dans la zone concernée, peuvent faire l'objet d'une extension (*) dans le respect des hauteurs (*) maximales équivalentes (faîtage, égout, acrotère,...) à celle de ladite construction.

À l'intérieur des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et dans les zones inondables hors PPRi, la hauteur des constructions se calcule à partir de la côte de référence du PPRi ou de la zone inondable.

Dans les secteurs où la hauteur est indiquée en mètres :

- une modulation est autorisée pour assurer le raccordement (*) de la construction aux constructions contiguës, de :
 - 2 m dans les secteurs de plan-masse, plans de détail et plans d'épannelage ;
 - 1 m dans les autres secteurs.
- une hauteur supérieure peut être autorisée dans le cas de modes constructifs nécessitant des épaisseurs de plancher spécifiques.

2.2 - Hauteur des constructions annexes

Règles générales

Dans les zones U et AU, à l'exception des zones UA et UI, la hauteur des annexes (*) doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à 45° partant à 2,5 mètres de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel (*) ou terrain aménagé(*), mesuré à l'aplomb des limites séparatives. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres à compter du niveau du terrain naturel(*) ou terrain aménagé (*).

Dans le cas d'adossement à une construction voisine en limite séparative, une hauteur supérieure est admise sans dépasser le gabarit de la construction voisine et dans la limite de 4 m de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel (*) ou terrain aménagé(*).

Dans les zones A, N, NP et leurs secteurs, la hauteur des annexes (*) aux constructions de la destination Habitation est limitée à 5 m.

Règles alternatives

Une hauteur supérieure des annexes aux constructions principales s'élevant à R+3 ou plus peut être admise afin de favoriser un rapport d'échelle en adéquation avec la hauteur des constructions principales à condition qu'elles s'inscrivent à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à 45° partant à 2,5 mètres de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel(*) ou du terrain aménagé(*), mesuré à l'aplomb des limites séparatives.

3. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol (*) exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

Ne sont pas soumis aux règles d'emprise au sol :

- Les éléments architecturaux en saillie de façade ou sommet (*);
- Les éléments techniques en saillie de façade ou sommet (*);
- Les ornements en saillie de façade ou sommet (*);
- Les constructions ouvrages ou travaux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (*), dès lors que leur fonction est compatible avec leur environnement et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments (*) détruits par un sinistre ou ceux faisant l'objet d'un péril lié à leur état sanitaire.

Dans les périmètres de centralités, l'emprise au sol (*) maximale des constructions des sous-destinations artisanat et commerces de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'industrie n'est pas réglementée.

Dans le périmètre d'un espace inconstructible, l'emprise au sol des extensions (*) des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à 20 m² par logement.

Pour les autres cas, l'emprise au sol (*) maximale des constructions n'est pas toujours réglementée. Quand elle l'est, elle est indiquée soit au règlement littéral, soit éventuellement au règlement graphique sur un plan de détail, plan de masse,....

Dans le cas où, pour un même terrain, l'emprise au sol (*) est indiquée au règlement littéral et au règlement graphique, les règles graphiques prévalent sur celles indiquées au règlement littéral.

4. Qualités architecturales des constructions

Extension et réhabilitation des constructions

En cas d'extension (*) ou de réhabilitation, les parties ajoutées ou restaurées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Construction contiguë à un bâtiment identifié au patrimoine bâti d'intérêt local ou à un Monument historique

Dans les zones U, les constructions contiguës aux bâtiments (*) identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou au titre des Monuments historiques prennent en compte dans leur conception les caractéristiques patrimoniales des bâtiments (*) patrimoniaux.

4.1 - Façades

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et du raccordement (*) aux constructions limitrophes.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées, doivent être traitées comme des façades ouvertes sur un espace public.

En outre, en zone UP :

Dans le cas d'extension, les projets doivent prendre en compte une cohérence des niveaux, une cohérence de composition par le respect des dominantes, des axes de fenêtres. De plus, les éléments de décor et de modénature sont maintenus.

Les constructions font l'objet d'une recherche particulière notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées.

L'ouverture de nouvelles vitrines dans les bâtiments (*) existants réutilise de préférence des percements existants.

En cas d'extension, le rythme et les dimensions des percements se rapprochent de ceux de la construction initiale.

Le traitement des façades prend en compte le marquage des soubassements.

Balcons, loggias, terrasses

Pour les constructions neuves lorsqu'ils sont prévus, la profondeur des balcons, loggias ou terrasses doit être d'1m 60 minimum au droit d'au moins une des pièces de vie ou de la cuisine. Cette mesure d'1m 60 peut être atteinte par différentes combinaisons entre balcons, loggias et/ou terrasses. Elle peut être inférieure devant les autres pièces. Les débords sur l'espace public sont autorisés dans le respect des dispositions du règlement de voirie.

Les balcons sont autorisés en dehors des bandes d'implantation (*) et des emprises constructibles; dans ce cas, le surplomb de balcon n'excèdera pas 1,60 m.

Traitement des rez-de-chaussée

Le traitement du rez-de-chaussée, socle de la construction doit être en rapport harmonieux avec la hauteur de la construction.

Les vues entre la rue et les espaces libres des fonds de parcelle ou des cœurs d'îlots doivent être recherchées.

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

4.2 - Toiture

Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages, au vocabulaire architectural des constructions déjà présentes dans la rue ou l'îlot.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble (*). Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles (*). L'écriture des percements en combles (*) et leur importance doivent être moindres que ceux des façades

du bâtiment. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Les émergences des cages d'escalier ou d'ascenseur doivent faire l'objet d'un traitement architectural approprié visant à réduire l'impact dans le paysage (volumétrie, percements...).

En complément dans les zones A, N et NP

Afin de préserver les caractéristiques du bâti en campagne, les toitures à pente sont privilégiées pour la plus grande partie des habitations. Le comble s'inscrit dans les toitures historiques en référence au patrimoine bâti d'intérêt local identifié du secteur.

4.3 - Matériaux

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

Les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet.

L'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclés ou biosourcés (*) est privilégié.

4.4 - Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe une sur le secteur où s'implante la construction,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes (*), le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

4.5 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

4.6 - Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

5. Performances énergétiques et environnementales

5.1 - Isolation par l'extérieur

Les travaux de ravalements de façade, réfection de toiture ou aménagement de locaux en vue de les rendre habitables doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments (*).

Une augmentation de la hauteur maximale des constructions peut être autorisée dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieurs des constructions existantes (*), dans la limite de 0,50 m.

Pour les constructions existantes (*), une isolation thermique ou phonique par l'extérieur est autorisée au-delà de la limite d'implantation des constructions fixée dans chaque zone par rapport aux voies et emprises ouvertes au public (*) et par rapport au retrait des limites séparatives.

Un débord sur le domaine public est autorisé à condition que la largeur du trottoir après isolation garantisse la circulation des personnes à mobilité réduite dans le respect des dispositions du règlement de voirie.

5.2 - Luminosité

Pour les constructions neuves, les logements traversant et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

5.3 - Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie et à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Dans certaines zones ou secteurs, un niveau supplémentaire par rapport à la règle de hauteur définie au règlement graphique peut être autorisée dès lors que des travaux de rénovation énergétique sont réalisés sur la construction.

Les nouvelles constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m² relevant de :

- commerces soumis à CDAC et appartenant aux catégories 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L752-1 du code du commerce,
- locaux à usage industriel ou artisanal,
- entrepôts,
- hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public,

doivent intégrer soit un système de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation selon un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat.

Ces obligations sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

Sur les aires de stationnement associées à ces locaux, lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols sont imposés.

Ces dispositions peuvent être écartées en tout ou partie, par décision motivée de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs ci-dessus sont de nature à aggraver un risque ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans l'un des secteurs mentionnés à l'article L. 111-17 du code de l'urbanisme (périmètre des abords d'un monument historique, site patrimonial remarquable, site inscrit ou classé, sur un édifice protégé au titre du patrimoine bâti d'intérêt local,...). Pour les ICPE, un arrêté ministériel définit les cas où tout ou partie de l'obligation peut être écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du code de l'environnement dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation.

5.4 - Revêtements de sol

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, les revêtements de sols des espaces extérieurs privilégient les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

6. Végétalisation et clôtures

6.1 - Végétalisation

Règles générales

Dans toutes les zones :

Le projet privilégie une composition paysagère dans laquelle les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée). Le projet conserve dans la mesure du possible les plantations existantes en termes de sujet repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre (*) et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables, ...).

Les arbres existants sont maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre (*) le permet.

Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

La conception des espaces non bâtis doit prendre en compte l'organisation des jardins du secteur selon la typologie des constructions et accompagner la composition du bâti.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent à toutes les zones.

Ci-dessous des dispositions complémentaires sont prévues pour certaines zones.

Dans les zones NP, le terrain doit comporter au minimum 40% de surface de pleine terre (*).

Dans les zones A et N pour la destination Habitation (hors logements de fonction des agriculteurs) **et dans les secteurs Ah et Nh**, le terrain doit comporter au minimum les normes cumulatives suivantes:

- 50% de pleine terre (*).
- 1 arbre planté par tranche complète de 200 m² de surface de pleine terre (*) pour les 1 000 premiers m² de terrain.

Dans les zones U et 1AU:

Le terrain doit comporter au minimum les normes cumulatives suivantes :

- 1 arbre planté par tranche complète de 200 m² de surface de pleine terre (*).
- Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles comportent un arbre pour 4 emplacements de stationnement aérien et sont entourées de haies ou plantes arbustives à l'exception des aires de stationnement sur dalle pour lesquelles seul 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement est exigé. Pour les parcs de stationnement sur dalle, les arbres sont plantés en pleine terre (*) à 5 mètres maximum de la limite de la dalle ou en bacs (volume d'1m³ de terre minimum) à l'exception des constructions dédiées uniquement au stationnement (parking silo, parking relai,...).
- L'application d'un coefficient de végétalisation (*) si un pourcentage minimal est défini au règlement graphique sur le plan thématique "Coefficient de végétalisation", sur un plan de masse indicé (m), sur un plan de détail indicé (d) ou dans une orientation d'aménagement et de programmation de quartier ou intercommunale.

En outre, pour les terrains nus, dans les zones UI1, UI2, UI3 :

- les limites séparatives, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions ou d'espace de circulation motorisés, présentent une bande végétale d'une largeur de 2 mètres minimum sous forme de plantations ;
- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à favoriser le développement de la biodiversité (noues, haies arbustives, arbres,...). La mise en relation de ces espaces entre eux ainsi qu'à la trame écologique publique, lorsqu'elle existe aux abords du projet, est recherchée afin de favoriser les connexions écologiques.

En outre, en zone UP, qui est caractérisée par la composition d'ensemble entre le bâti et les espaces non bâtis, notamment l'organisation des parcs et jardins, le projet développe une composition paysagère qui prend en compte ces caractéristiques et conserve dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

En outre, dans les zones UB1 et UD1, tout arbre de haute tige présentant un intérêt végétal avéré (qualité du port et de la couronne végétale au regard des enjeux de biodiversité, de l'essence, du potentiel, de l'état phytosanitaire,...) qui est supprimé dans le cadre d'un projet de construction doit être compensé par la plantation d'arbre d'essence équivalente, selon des modalités liées à la circonférence du tronc calculé à 1 m du sol :

- Circonférence jusqu'à 25 cm (diamètre 8 cm): 1 arbre nouveau pour 1 supprimé
- Circonférence entre 26 et 60 cm (diamètre 9 à 20 cm): 2 arbres nouveaux pour 1 supprimé
- Circonférence entre 61 et 120 cm (diamètre 21 à 40 cm): 3 arbres nouveaux pour 1 supprimé
- Circonférence entre 121 et 180 cm (diamètre 41 à 60 cm): 4 arbres nouveaux pour 1 supprimé
- Au-delà d'une circonférence de 181 cm (diamètre supérieur à 60 cm): 5 arbres nouveaux pour 1 supprimé

Coefficient de végétalisation

Dans certains secteurs, un coefficient de végétalisation (*) est appliqué afin de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale du terrain.

Le coefficient de végétalisation (*) ne s'applique pas aux :

- Extensions (*) et/ou annexes (*) de moins de 20 m² d'emprise au sol (*) cumulés (à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUi de 2019) des constructions existantes (*) sauf dans le cas où le projet est situé sur la commune de Saint-Jacques de la Lande.
Au-delà de 20 m² cumulés, le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet doit améliorer la valeur du coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.
- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction

- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions de la zone UC2
- Bâtiments-îlots (*)
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire,...)

La valeur minimale du coefficient de végétalisation exigé est exprimée au règlement graphique (plan thématique "coefficient de végétalisation") par différentes étiquettes de la manière suivante :

$V = x\% (y\% \text{ PT})$: le coefficient de végétalisation minimal à atteindre (V) s'exprime en pourcentage (x). Il doit être obtenu avec au minimum un pourcentage (y) de surface de pleine terre (*). La part restante pour atteindre le coefficient de végétalisation peut être obtenue par des surfaces de pleine terre (*) et/ou des surfaces éco-aménagées (*)

$V = x\% (B)$: le coefficient de végétalisation minimal à atteindre (V) s'exprime en pourcentage (x). Il peut être obtenu en utilisant des bonus (B). Aucun pourcentage minimal de surface de pleine terre (*) ou de surface éco-aménagée (*) n'est exigé.

$V = T1, T2 \text{ ou } T3 (B)$: la valeur minimale du coefficient de végétalisation est fixée en fonction de la taille du terrain du projet et les bonus sont applicables. L'étiquette au règlement graphique renvoie vers un tableau T1, T2 ou T3 indiquant les valeurs de référence à atteindre en légende du plan selon la taille des terrains

Dans les zones UB1, UD1 et UE1, les espaces de pleine terre (*) dont un minimum est exigé au règlement graphique sont obligatoirement localisés en fond de terrain et préférentiellement continus. Si les espaces de pleine terre de fond de terrain ainsi déterminés ne permettent pas d'atteindre le pourcentage requis, un espace de pleine terre (*) sera aménagé sur le reste du terrain. Si une bande de préservation de fond de terrain est imposée et qu'elle conduit à obtenir un pourcentage de pleine terre supérieur à celui demandé, elle devra obligatoirement être maintenue en pleine terre (*).

Dans le cas d'un terrain d'angle (*), dans les zones UB1 et UD1, le coefficient de végétalisation indiqué au plan thématique "coefficient de végétalisation" du règlement graphique ne s'applique pas. Une part minimale de 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espace de pleine terre (*). Sa localisation doit être développée en cohérence avec le contexte.

Dans les zones UB1 et UD1, les dalles de couverture des rez-de-chaussée et des aires de stationnement lorsqu'elles sont végétalisées comportent une épaisseur minimale de terre de 0,60 m.

Des bonus peuvent être appliqués quand le règlement graphique l'indique (exemple : $V = x\%$ (B) ou $V = T1$ (B)). S'ils sont appliqués, ils permettent d'améliorer le coefficient de végétalisation par une alternative aux surfaces éco-aménagées, en valorisant le paysage et la biodiversité. Ils sont définis tel que :

	Bonus
Chaque arbre conservé dans le cadre du projet, dans la limite d'un arbre par 20 m ² de pleine terre (*).	+ 2%
Si la clôture végétale est conservée ou créée sur tout le linéaire public (hors construction, accès et clôtures non végétales autorisées)	+ 2%
Si la clôture végétale est conservée ou créée sur 50 % minimum du total du linéaire des limites séparatives (hors construction, accès et clôtures non végétales autorisées)	+ 2%
Chaque arbre planté dans le cadre du projet, dans la limite d'un arbre par 20 m ² de pleine terre (*).	+ 1%

Les bonus peuvent se cumuler.

Le coefficient de végétalisation (*) se calcule à partir des types de surfaces du projet et des pondérations suivantes :

Types de surface	Coefficient de pondération
Surfaces imperméables (Se1)	0
Surfaces éco-aménagées : <u>Surfaces de pleine terre (*)</u> (Se2)	1
<u>Espaces extérieurs réalisés en surfaces semi-perméables (*)</u> (Se3)	0,15
<u>Dalles de couverture ou toitures végétalisées :</u>	
Épaisseur de terre ≥ 8 cm et ≤ 20 cm (Se4)	0,15
Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 60 cm et < 120 cm (Se5)	0,4
Épaisseur terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 120 cm (Se6)	0,7
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 20 cm (Se7)	0,4
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 60 cm (Se8)	0,7

Règles alternatives

En cas de surélévation du bâti existant, la valeur du coefficient de végétalisation (*) après travaux ne doit pas réduire la valeur de ce coefficient de végétalisation, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

Dans les périmètres de centralité, le coefficient de végétalisation (*) peut être réduit de 50% dans le cas où le rez-de-chaussée est occupé par les sous-destinations artisanat et commerces de détail, services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et industrie.

Dans les orientations d'aménagement de quartier, les secteurs de plan masse ou de plans de détail, des règles différentes peuvent être précisées dans certains cas.

Calcul du coefficient de végétalisation - Illustration :

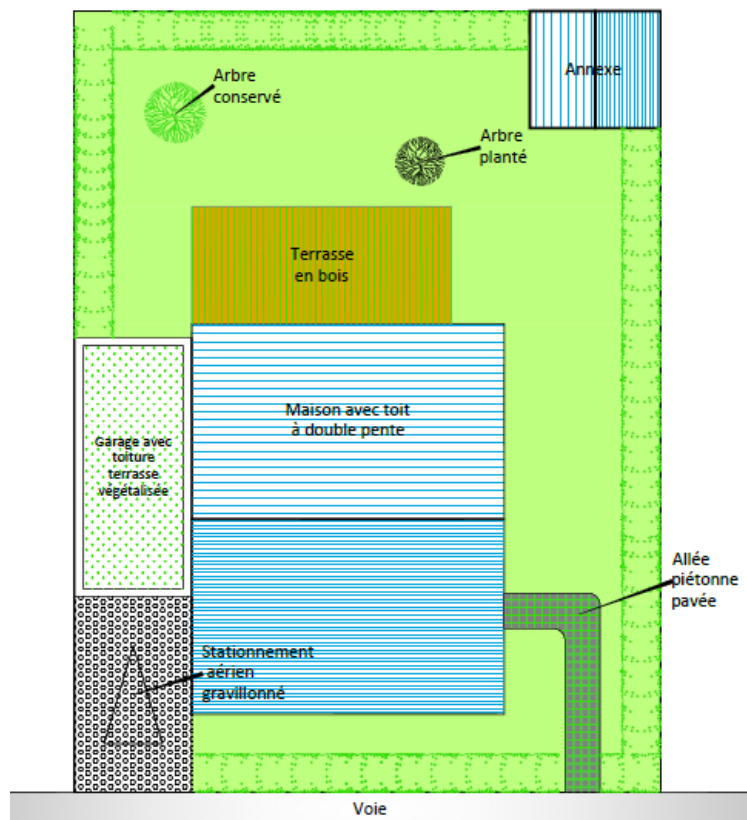
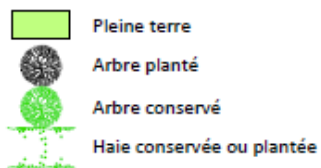
Superficie du terrain = 300m²

Surfaces imperméables :

- maison = 80m² (Se1)
- l'annexe = 10m² (Se1)

Surfaces semi-perméables :

- Allée piétonne pavée = 6m² (Se3)
- Terrasse en bois sur pilotis infiltrante = 20m² (Se3)
- Stationnement aérien gravillonné = 15m² (Se3)
- garage = 20m² (épaisseur de terre de 15cm) (Se4)



Dans l'exemple ci-dessus, le coefficient de végétalisation du projet de construction neuve atteint 52,72 % pour un terrain de 300 m².

Le calcul est le suivant :

Éléments de surface concernant la végétalisation		Valeur coefficient	Situation future	Situation existante
Surfaces imperméables	Se1	0	90,00	0,00
	Surfaces éco-aménagées			
Surfaces de pleine terre(*)	Se2	1,00	149,00	0,00
	Espaces extérieurs réalisés en surfaces semi-perméables :			
Dalles de couverture ou toitures végétalisées :	Se3	0,15	41,00	0,00
	Epaissseur de terre minimale > à 8 cm et ≤ 20 cm			
	Se4	0,15	20,00	0,00
	Epaissseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 60 cm et <120cm			
	Se5	0,4	0,00	0,00
	Epaissseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 120 cm			
	Se6	0,7	0,00	0,00
	Epaissseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 20 cm			
Se7	0,4	0,00	0,00	
Epaissseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 60 cm				
Se8	0,7	0,00	0,00	
Coefficient de végétalisation lié aux surfaces (%)			52,72	0,00

Si le coefficient de végétalisation permet l'utilisation des bonus, alors, pour l'exemple ci-dessus, les bonus atteignent 7% et permettent d'atteindre un coefficient de végétalisation de 59,72 %. Ils se calculent comme suit :

Éléments bonus concernant la végétalisation		Situation future
Nombre d'arbre(s) conservé(s) (surface minimale au sol 20 m ²) / forfait + 2%		1,00
Nombre d'arbre(s) planté(s) (surface minimale au sol 20 m ²) / forfait + 1%		1,00
Clôture végétale conservée ou créée :		
sur totalité linéaire espaces publics / forfait + 2% (oui=1 / non=0)		1
sur limites parcellaires ≥ 50 % / forfait + 2% (oui=1 / non=0)		1
Coefficient de végétalisation lié aux bonus (%)		7,00
Coefficient de végétalisation du projet (%)		59,72
<i>RAPPEL - Coefficient de végétalisation à atteindre (%)</i>		<i>0</i>

6.2 Clôtures

Règles générales

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement (*) des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Patrimoine bâti d'intérêt local : les clôtures qui participent à l'intérêt patrimonial des éléments bâtis identifiés au règlement graphique sont préservées et restaurées. L'édification de clôtures remettant en cause la composition historique des cours (corps de fermes, maisons de notable, château, manoir et leurs dépendances,...) identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local est interdite.

Matériaux et aspect

Les clôtures et portails sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures historiques en référence au patrimoine local.

Sauf disposition différente au règlement graphique, l'aspect des clôtures, hors portail et leurs supports, est le suivant :

- En zone UI et 1AU, les clôtures peuvent être composées :
 - soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques,
 - soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage.
- Dans les autres zones U et 1AU :
 - soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques,
 - soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage,

- soit d'un mur bahut, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage,...etc). Le dispositif est ajouré à 50% minimum de sa surface.
- soit d'un mur à condition d'être implanté dans le prolongement d'un mur existant en pierre ou en terre et d'être réalisé à l'identique.
- soit d'un dispositif plein sur une distance maximale de 4 m dans le prolongement de la construction en limite séparative. Au-delà de 4 m, la clôture ne peut comporter des parties pleines sur plus d'un tiers de sa hauteur. Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune.

- En zone A, N et NP : Les clôtures, hors portail et leurs supports, peuvent être composées :
 - soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques,
 - soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage,
 - soit d'un mur utilisant des matériaux locaux (pierre, terre, ferronnerie, bois,...).

Les clôtures, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont de préférence composées d'essences variées et locales. Elles sont éventuellement complétées d'une clôture perméable : grillage sans soubassement et sans brise-vue, ni lames de jointoiement, et de préférence à mailles larges. En l'absence de haie arbustive, le grillage peut être le support de plantes grimpantes.

En limite séparative, un passage d'une hauteur de 8 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à les dissimuler.

Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques (tels que les murs en béton, parpaings, claustras bois ou composites, brises-vues en natte tressée ou bambou, lames de jointement sur clôtures en grillage rigide,...etc.) que sur la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

Hauteur des clôtures sur voie ou emprise ouverte au public (*)

Sauf disposition différente au règlement graphique, la hauteur des clôtures sur voies et emprises ouvertes au public (*) ne dépasse pas :

- Dans les zones UI, UO4, 1AUI et 1AUO4 : 2 m.
- Dans les zones UG, 1AUG: 2 m.
- Dans les autres zones urbaines et 1AU :
 - 1,50 m pour le grillage si la clôture est végétale
 - 1,20 m comprenant éventuellement un mur bahut de 0,70 m de hauteur moyenne maximum si la clôture n'est pas végétale.
- Dans les zones 2AU, A, N et NP : 1,20 m.

La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture.

Hauteur des clôtures en limite séparative

Sauf disposition différente au règlement graphique, la hauteur des clôtures en limite séparative ne dépasse pas 2 m par rapport au terrain naturel comprenant éventuellement un mur bahut de 0,70 m de hauteur moyenne maximum.

Règles alternatives

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés ou imposés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.
- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale.
- Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics (*), l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des

nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.

- Pour des raisons de sécurité particulières liées aux spécificités de l'activité en zone UI.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou espace public, la hauteur de la clôture respecte les dispositions sur au moins une des voies ou espace public. Sur les autres voies ou espaces publics, la hauteur peut atteindre 2 m si la clôture est végétale doublée ou non d'un grillage et 1,80 m si elle n'est pas végétale.
- Pour les clôtures architecturées dès lors qu'elles présentent une continuité architecturale avec le bâti existant ou à créer ou qu'elles relèvent d'une composition d'ensemble.

Sur certains secteurs, des plans de détail précisent des dispositions spécifiques aux clôtures liées au contexte urbain.

7. Stationnement

7.1 - Stationnement automobile

Les règles de stationnement varient selon les secteurs géographiques et les destinations des constructions.

Secteurs non couverts par un périmètre de stationnement

Le stationnement nécessaire aux besoins de la construction doit être géré sur le terrain du projet.

Secteurs couverts par un périmètre de stationnement

Règles générales

Dans le cas d'une extension (*), d'une réhabilitation, d'une restructuration ou d'un changement de destination, les normes édictées ci-dessus :

- ne s'appliquent pas dans le cas d'un bâtiment-îlot (*). Le nombre de places de stationnement préexistant est toutefois conservé.
- ne s'appliquent pas en cas de création de logements si la construction est située dans les périmètres de stationnement S1 (Centre-ville de Rennes) et S4 de la commune de Bécherel à condition que le projet améliore les performances énergétiques et/ou la mise en valeur patrimoniale de l'ensemble de la construction. Le nombre de places de stationnement préexistant est toutefois conservé.
- ne s'appliquent, pour les logements ou chambres (dans le cas de la sous-destination Hébergement) ne respectant pas les normes de stationnement exigées, qu'à l'augmentation de surface de plancher supérieure à 70 m² par logement ou chambre. Le nombre de places de stationnement préexistant est toutefois conservé.

Pour les équipements d'enseignement, les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments (*) existants ne créant pas de surface de plancher ou

n'augmentant pas le nombre de salles de classe. Le nombre de places de stationnement préexistant est toutefois conservé.

Le stationnement couvert s'intègre dans le bâti ou doit faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Pour la destination Habitation, dans le cas de stationnement aérien, l'emprise du stationnement est limitée à 20% de la surface du terrain sauf dans le cas où le stationnement n'est pas réalisé sur le terrain du projet.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les surfaces de pleine terre (*), les surfaces des aménagements relevant de l'article L3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Les rampes de stationnement se situeront de préférence dans l'emprise bâtie de la construction mais en aucun cas dans la bande de préservation du fond de terrain quand elle est exigée.

Les voies de circulation interne des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les places banalisées (places visiteurs non affectées à un logement) indiquées au règlement graphique (plan de stationnement) sont réalisées en aérien ou en ouvrage, mais en aucun cas en sous-sol.

Dans toutes les zones UE, la localisation des places de stationnement aérien est de préférence contiguë à la rue.

Dans toutes les zones UA et les périmètres de centralité commerciale, aucun emplacement de stationnement ne doit être réalisé au rez-de-chaussée des constructions dans une bande de 6 m à compter de la façade (*) sur voie. Dans le cas d'un terrain à l'angle de

voies ou aspecté sur plusieurs voies, cette disposition ne s'applique que sur une des voies bordant ce terrain.

Les emplacements de stationnement sont réalisés sur le terrain du projet ou sur un terrain à moins de 300 m du terrain du projet pour la destination Habitation et à moins de 500 m du terrain du projet pour les autres destinations.

Un plan au règlement graphique définit les périmètres d'application des normes indiquées ci-dessous et précise les normes applicables.

Pour les normes, 5 secteurs sont identifiés :

S1 : Centre-ville de Rennes

S2 : Centre-ville de Rennes élargi et secteurs urbains bénéficiant d'une desserte très performante en transports collectifs (abords station de métro et transport collectif en site propre)

S3 : Autres quartiers de Rennes, centres villes et abords de gares bien desservis pas les transports collectifs

S4 : Centre-ville desservis par les transports collectifs

S5 : Autres secteurs urbanisés ou à urbaniser

Normes minimales exigées :

Secteurs	S1	S2	S3	S4	S5
Habitation					
Logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'État	Voir règlement graphique (<i>Plan de stationnement</i>)				
Autres logements	Voir règlement graphique (<i>Plan de stationnement</i>)				
Hébergement	Aucun emplacement exigé	1 emplacement / 6 chambres ou logements créés - aucun si financement PLAI	1 emplacement / 4 chambres ou logements créés - aucun si financement PLAI		
Bureaux					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées					
≤ à 1500 m ² de SP créée	Aucun emplacement exigé	1 emplacement / tranche complète de 120 m² SP créée	1 emplacement / tranche complète de 55 m² SP créée	1 emplacement / tranche complète de 40 m² SP créée	
≥ 1500 m ² de SP créée	1 emplacement/ tranche complète de 150 m² SP créée (c)				
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros					
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
≤ à 150 m ² de SP créée	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / tranche complète de 55 m² SP créée (b)	1 emplacement / tranche complète de 40 m² SP créée (b)	
150 m ² à 1500 m ² créé	1 emplacement / tranche complète de 150 m² de SP créée	1 emplacement / tranche complète de 100 m² SP créée			
≥ 1500 m ² de SP créée			1 emplacement / tranche complète de 40 m² SP créée (b)		
Hébergement hôtelier et touristique					
	Aucun emplacement exigé	1 emplacement / 4 chambres créées	1 emplacement / 2 chambres créées		
Industrie					
	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / tranche complète de 100 m² SP créée		
Entrepôt					
	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / tranche complète de 300 m² SP créée		
Cinéma, Centre de congrès et d'exposition, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public					
0 à 1 500 personnes	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / unité complète de 40 personnes accueillis		
+ 1 500 personnes	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / unité complète de 100 personnes accueillis		

Secteurs	S1	S2	S3	S4	S5
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
Hospitalier	Aucun emplacement exigé			1 emplacement / 4 lits créés	
Gérontologique				1 emplacement / 6 chambres créées	
Enseignement 1 ^{er} et 2e degrés (a)				1 emplacement / 2 salles créées	
Enseignement supérieur et formation professionnelle				1 emplacement / tranche complète de 120 m ² de surface de plancher exclusivement créée	
Autres				Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
Aucun emplacement exigé					

(a) Cette norme s'applique aussi pour les cours d'enseignement supérieur se déroulant dans les lycées

(b) Dans les centralités délimitées au règlement graphique : aucun emplacement exigé pour les 150 premiers m² de surface de plancher créée

(c) Si le programme dépasse 1500 m² de surface de plancher, les besoins en stationnement se calculent sur l'ensemble du programme.

Normes maximales exigées:

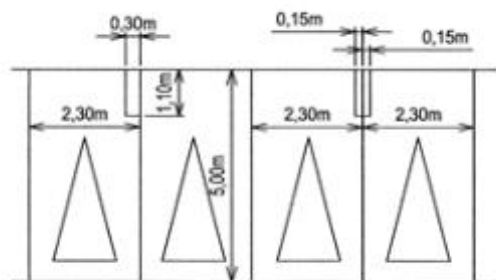
Secteurs	S1	S2	S3	S4	S5
Bureaux					
Norme maximale bureaux	1 emplacement / tranche même incomplète de 100 m² SP créée	1 emplacement / tranche même incomplète de 70 m² SP créée (a)	1 emplacement / tranche même incomplète de 40 m² SP créée	Non réglementé	
Artisanat et commerce de détail					
Norme maximale artisanat et commerces de détail	Aucun emplacement exigé	1 emplacement / tranche même incomplète de 55 m² SP créée (b)	Non réglementé		

(a) Dans les périmètres de 500 m autour des stations de métro Poterie, Kennedy, Cesson-ViaSilva et Saint-Jacques-Gaîté, la norme maximale bureau est de 1 emplacement / tranche même incomplète de 40 m² SP créée

(b) Il n'est pas fixé de norme maximale dans le périmètre de la centralité Baud Chardonnet.

Emplacement de stationnement

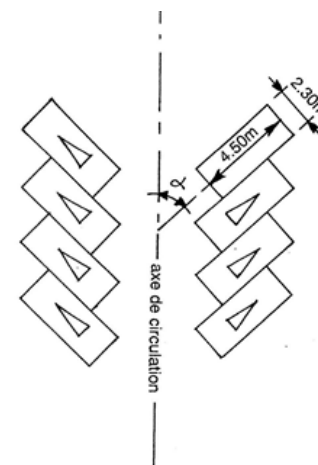
Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2 m30. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de ce rectangle peut être réduite de 0,30 m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surface des parcs de stationnement.



Voie d'accès

Lorsqu'il est exigé plus d'1 place/logement, il est possible de réaliser des places de stationnement commandées. Les places de stationnement commandées correspondent à deux places de stationnement en enfilade dont l'accès est interdépendant.

Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 mètres. Dans le cas d'un emplacement commun, automobile plus vélo, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 mètre.



Si l'angle α est inférieur ou égal à 45°, la longueur de la place peut être réduite à 4,50 mètres.

Pour les emplacements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019, les dimensions du rectangle prises en compte peuvent être inférieures de 10% par rapport aux dimensions énoncées ci-dessus.

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (E.R.P.).

Pour une construction existante (*), les normes de stationnement s'appliquent, sauf règles alternatives, dès lors que l'extension (*), la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination de cette construction entraîne une augmentation soit de la surface de plancher, soit de la capacité d'accueil, soit du nombre de logements ou chambres (dans le cas de la sous-destination Hébergement).

Si la construction existante (*) dispose d'un nombre de places supérieur aux exigences, ce nombre peut être réduit dans le cas d'un projet d'extension (*), de réhabilitation, de restructuration ou de changement de destination de cette construction, dans la limite du respect de la norme de stationnement exigée.

Les places banalisées (places visiteurs non affectées à un logement) indiquées au plan thématique "Stationnement" du règlement graphique s'ajoutent aux emplacements exigés pour les autres logements.

Pour l'ensemble des calculs (application des normes, places banalisées, emprise maximale des stationnements), il est procédé aux arrondis suivants :

- Inférieur à 0,5 : nombre entier inférieur.
- Supérieur ou égal à 0,5 : nombre entier supérieur.

Le calcul s'applique pour chaque sous-destination.

Pour les logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Insertion, le calcul du nombre d'emplacements s'effectue par tranche complète de deux logements.

Lorsqu'une construction est située à cheval sur plusieurs secteurs de stationnement, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à l'ensemble de la construction la règle du secteur de stationnement le moins contraignant.

Règles alternatives

Mutualisation du stationnement :

- Si la surface de plancher des logements créés représente plus de 50% de la surface de plancher du programme, les normes des destinations "commerces et activité de service" et "équipement d'intérêt collectif et services publics" peuvent être réduites de 30 % et celles des autres destinations peuvent être réduites de 50%;
- Si la surface de plancher des destinations "commerces et activité de service" et "équipement d'intérêt collectif et services publics" représente plus de 50% de la surface de plancher du programme, la norme pour les logements peut être réduite de 30%
- Si la surface de plancher de la sous-destination "bureaux" représente plus de 50% de la surface de plancher du programme, la norme pour les logements peut être réduite de 50 %;
- Une réduction de 10% du nombre de places exigées de stationnement peut être opérée pour les programmes de logements et/ou hébergements relevant de la destination Habitation dont la totalité des places de stationnement n'est pas affectée individuellement à un logement ou hébergement et bénéficiant d'une gestion commune.

- Si la construction est située à moins de 300 m d'un parc de stationnement recensé au titre de l'article L.154-4 du Code de l'Urbanisme (inventaire des capacités de stationnement du rapport de présentation) et que celui-ci dispose de capacités jugées suffisantes, les normes de stationnement peuvent être réduites de :
 - 50 % pour la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics";
 - 30 % et uniquement en centralité pour les sous-destinations "artisanat et commerce de détails", "restauration" et "activités de service avec l'accueil d'une clientèle".

En application de l'article L151-31 les normes de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites de 15 % si des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage sont mis en place dans le projet.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition ne peut satisfaire aux obligations imposées par le document d'urbanisme (impossibilité technique), sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

7.2 - Stationnement vélo

Les règles de stationnement varient selon les secteurs géographiques et les destinations des constructions.

Secteurs non couverts par un périmètre de stationnement

Le stationnement nécessaire aux besoins de la construction doit être géré sur le terrain du projet.

Secteurs couverts par un périmètre de stationnement

Règles générales

La surface minimale d'un emplacement vélo s'établit à 1,5 m² sauf dans les cas suivants :

- garage commun automobile plus deux-roues : voir règle de stationnement automobile;
- par tranche complète de 20 emplacements vélos, l'un des emplacements réalisés correspond à une surface minimale de 3 m² à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'État pour lesquels il s'agit d'une recommandation.

Pour la destination Habitation, la surface minimale des espaces de stationnement comprend la surface affectée aux emplacements vélo exigés selon les secteurs de stationnement à laquelle s'ajoutent les espaces de manœuvres et de circulation nécessaires à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'État pour lesquels il s'agit d'une recommandation.

En outre, pour les constructions à usage principal de bureaux, la superficie minimale des espaces de stationnement représente 1,5% de la surface de plancher.

Recommandation pour le calcul des espaces de stationnement vélo (emplacement + manœuvre) - Illustration :

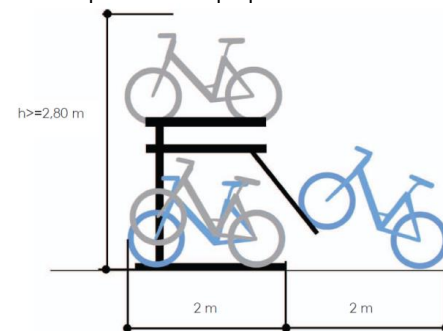
Mode de rangement	Emplacement vélo		Allée
	Largeur	Profondeur	Largeur
Perpendiculaire	0,60 m	2 m	1,80 m
En épi 45°	1,40 m pour le 1 ^{er} vélo puis 0,80 m	1,40 m	1,20 m
Longitudinal	2 m	0,60 m	0,90 m

Pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, la notion d'espaces d'emplacement de stationnement des vélos recouvre des locaux clos, couverts et éclairés situés au rez-de-chaussée ou, à défaut, au 1^{er} sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée de la construction. Chacun de ces espaces clos de stationnement comprennent au moins un dispositif de recharge à destination des Vélos à Assistance Électrique (VAE) à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'État pour lesquels il s'agit d'une recommandation.

Pour les destinations autres que l'habitation et les bureaux, les espaces de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas de réalisation de dispositifs de superpositions des vélos, la hauteur sous plafond est au minimum de 2,80 m.

Réalisation de dispositifs de superpositions des vélos - Illustration:



Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (E.R.P.).

Pour une construction existante (*), les normes de stationnement vélo s'appliquent dès lors que l'extension (*), la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination de cette construction entraîne une augmentation soit de la surface de plancher, soit de la capacité d'accueil, soit du nombre de logements ou chambres (dans le cas de la sous-destination Hébergement) sauf incapacité technique avérée.

Règles alternatives

Dans le cas de la sous-destination Hébergement, si des dispositifs de superposition des vélos sont mis en place, la surface minimale d'un emplacement s'établit à 0,75 m².

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme (impossibilité technique), il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité.

Normes minimales exigées :

Secteurs	S1	S2	S3	S4	S5
Habitation					
Logements	1,5 emplacement/logement créé si 20 logements ou moins 1 emplacement/logement créé si +20 logements			1 emplacement/logement	
Hébergement	1,5 emplacement/chambre créée si 20 chambres ou logements ou mois 1 emplacement/chambre créée si plus de 20 chambres ou logements			1 emplacement /chambre créée	
Bureaux, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées					
				1 emplacement / tranche complète de 150 m ² SP créée	
Hébergement hôtelier et touristique, Industrie, Entrepôt					
				Aucun emplacement exigé	
Cinéma, Centre de congrès et d'exposition, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public					
0 à 500 personnes accueillies				1 emplacement / unité complète de 40 personnes accueillis	
+ 500 personnes				1 emplacement / unité complète de 100 personnes accueillis	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
Hospitalier				1 emplacement /6 lits créés	
Gérontologique				1 emplacement /10 chambres ou 10 logements créées	
Enseignement 1 ^{er} degré				1 emplacement /3 salles créées	
Enseignement 2 nd degré				1 emplacement /6 salles créées	
Enseignement supérieur et formation professionnelle				2 emplacements /80 m ² de surface de plancher exclusivement créée	
Autres				Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
				Aucun emplacement exigé	

8. Équipements et réseaux

8.1 - Desserte par les voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Lorsque les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes au public (*), leurs caractéristiques correspondent à leur destination.

Les nouvelles voies automobiles ouvertes au public (*) créées en vue d'être rétrocédée à la collectivité, doivent avoir une largeur d'emprise minimale de :

- 8 m en zone UA, UB, UC, UD,
- 12 m en zone UI
- 6 m en zone UE et UP.

Dans les autres zones, la largeur des voies automobiles n'est pas réglementée.

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 40 mètres de longueur.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

8.2 - Desserte par les réseaux

Les règles ci-dessous s'appliquent dans toutes les zones. Toutefois, dans les zones 1AU, les conditions de desserte des terrains en réseaux respectent les conditions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation concernées.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

L'évacuation des eaux usées à usage domestique doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement.

En fonction de la profondeur du réseau, des contraintes topographiques et de la conception des réseaux privés de l'immeuble, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Si nécessaire un prétraitement pourra être imposé pour l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires et environnementales, aux dispositions réglementaires et au règlement du service d'assainissement non collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations ne produisant pas d'eaux usées.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales constituent une ressource. L'usager est libre de la récupérer, stocker et réutiliser sur son terrain, pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage,...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, qui doit être conforme à la réglementation en vigueur et déclarée en mairie.

Le raccordement des terrains au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, est facultatif.

La collectivité n'a pas d'obligation à desservir en réseau pluvial toutes les terrains.

Règles générales

Infiltration

Dans les secteurs d'infiltration obligatoire des pluies courantes reportés sur le plan thématique "Gestion des eaux pluviales" du règlement graphique, tout projet de construction d'emprise au sol (*) supérieure à 20 m² (déduction faite des éventuelles surfaces démolies) ou tout autre aménagement impactant l'imperméabilisation soumis à autorisation d'urbanisme supérieur à 20 m², doit justifier d'un ouvrage d'infiltration d'eaux pluviales sur son terrain d'un volume minimum de 10 litres / m² imperméabilisé nouvellement créé.

L'infiltration n'est pas obligatoire, mais possible, dans les secteurs d'infiltration non obligatoire reportés sur le plan thématique "Gestion des eaux pluviales" du règlement graphique. Il en est de même :

- pour les constructions sur dalle préexistante si cette dernière est conservée dans le projet et ne permet pas de remplir les conditions requises d'infiltrabilité (par exemple sur la dalle d'une station de métro).
- lorsque le terrain sera occupé par une dalle prévue dans un autre projet.
- pour les bâtiments-ilots (*).

L'infiltration concentrée des eaux pluviales, dans un ouvrage hydraulique dédié (puits, massif,...), est interdite dans les secteurs :

- d'aléa moyen et fort de retrait-gonflement des argiles. Ces périmètres sont reportés sur le plan thématique "Santé/Risques/Mouvements de terrain" du règlement graphique;
- d'aléa moyen et fort d'effondrement lié aux carrières souterraines. Ces périmètres sont reportés sur le plan thématique "Santé/Risques/Mouvements de terrain" du règlement graphique;
- dans les secteurs situés à moins de 35 m des cimetières;

- dans les secteurs d'informations sur les sols (SIS).

Dans le cas d'une modification ou de nouveaux périmètres arrêtés par le Préfet de secteurs d'informations sur les sols (SIS), ils doivent être pris en compte même si le plan "Gestion des eaux pluviales" du règlement graphique ne les a pas encore intégrés.

Régulation et rétention des eaux pluviales

Dans le cas d'un rejet vers le réseau ou le milieu naturel, tout projet de construction présentant une surface de plancher supérieure à 150 m² ou tout aménagement impactant l'imperméabilisation soumis à autorisation d'urbanisme supérieur à 150 m², doit justifier d'une capacité de régulation / rétention d'un volume de 28 litres / m² imperméabilisé nouvellement créé respectant un débit de fuite de 20 litres / s / ha imperméabilisé (débit minimum de 1 litre / s).

Dans le cas du cumul avec un ouvrage d'infiltration, le volume d'infiltration de 10 litres/m² imperméabilisé nouvellement créé est inclus dans le volume total de régulation / rétention de 28 litres / m² imperméabilisé nouvellement créé.

La règle de régulation/rétention ne s'applique par en cas de rejet direct dans l'Ille, la Vilaine, le Meu ou la Seiche.

Surfaces prises en compte pour l'application des règles pluviales

Pour évaluer les compensations pluviales des projets en infiltration et en régulation-stockage, différents types de surfaces sont comptabilisées et reportées sur la fiche de calcul "Gestion des eaux pluviales" disponible dans les annexes (annexe E-5 : réseaux) :

- surfaces imperméables (Se1)
- surfaces éco-aménagées :
 - pleine terre (*) (Se2)
 - Espaces extérieurs réalisés en surface semi-perméables (*) (Se3)
 - Dalle de couverture ou toiture végétalisées :
 - Épaisseur de terre ≥ 8 cm et ≤ 20 cm (Se4)
 - Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 60 cm et ≤ 120 cm (Se5)
 - Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 120 cm (Se6)
 - Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 20 cm (Se7)
 - Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 60 cm (Se8)

En cas de construction neuve :

Les règles de gestion des eaux pluviales s'appliquent aux surfaces imperméables créées dans le cadre du projet, quelle que soit la nature des surfaces existantes avant travaux (perméables ou imperméables). Toute surface démolie ou réaménagée doit être considérée initialement comme de pleine terre pour le calcul du volume de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

En cas d'extension d'une construction existante (*) :

Les règles de gestion des eaux pluviales s'appliquent sur la différence de surface imperméabilisée entre l'état actuel et l'état futur. La solution technique de gestion des eaux pluviales peut être proposée globalement à l'échelle du terrain et non spécifiquement sur la collecte des eaux pluviales de l'extension.

En cas de réhabilitation d'une construction : la règle ne s'applique pas.

Dans le cas d'un terrain compris sur plusieurs zonages d'infiltration :

- l'interdiction d'infiltrer l'emporte sur l'infiltration obligatoire et sur l'infiltration non obligatoire,
- l'infiltration non obligatoire l'emporte sur l'infiltration obligatoire.

Conception des ouvrages de gestion pluviale :

Pour l'infiltration des eaux pluviales, une surface minimale d'infiltration (incluant les parois) de 1/10^{ème} de la surface imperméabilisée collectée est préconisée.

Les pompes de relevage sont interdites sauf si :

- le pétitionnaire prouve qu'il est techniquement impossible que le point bas des surfaces imperméables collectées recevant directement les eaux de pluie soit au-dessus du niveau de la cote possible de raccordement gravitaire au réseau
- ou si compte tenu des cotes de raccordement au réseau, le pétitionnaire démontre qu'une solution gravitaire est infaisable après avoir maximisé les écoulements de surface et évité au maximum les descentes d'eaux pluviales en sous-sol.

Règles alternatives

Dans le cas d'un projet soumis à dossier loi sur l'eau ou de l'autorisation environnementale unique, au titre de l'article L2014-1 et suivant du code de l'environnement, l'ensemble des règles générales de gestion des eaux pluviales ne s'appliquent pas. Les objectifs chiffrés et les modalités de la gestion durable des eaux pluviales de l'opération concernée sont

adaptées au contexte et décrits. Les principes d'Éviter-Réduire-Compenser sont appliqués. Les principes d'infiltration des eaux pluviales et d'adaptation des débits rejetés aux milieux sont privilégiés. Rennes Métropole propose des outils de calculs et guides méthodologiques pour l'application de ces principes.

Réseaux de chaleur

Le raccordement au réseau de chaleur est privilégié pour les immeubles collectifs dans les cas suivants :

- Construction de plus de 25 logements situés à une distance de moins de 50 m d'un réseau de chaleur existant.
- Construction de plus de 40 logements situés à une distance de moins de 100 m d'un réseau de chaleur existant
- Construction de plus de 60 logements situés à une distance de moins de 150 m d'un réseau de chaleur existant

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, chauffage urbain)

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain d'assiette du projet. Les préconisations techniques à respecter sont indiquées dans les annexes du PLUi.

Dans le cas d'un mode de collecte des déchets par apport volontaire retenu par la collectivité, le lieu de stockage ne vise que les déchets occasionnels de type encombrants.

Dans tous les nouveaux projets générant des bio-déchets, une solution de tri à la source de ces déchets doit être intégrée soit par le biais d'aire de compostage soit par une surface supplémentaire des locaux déchets.



Titre V

Règles spécifiques aux zones

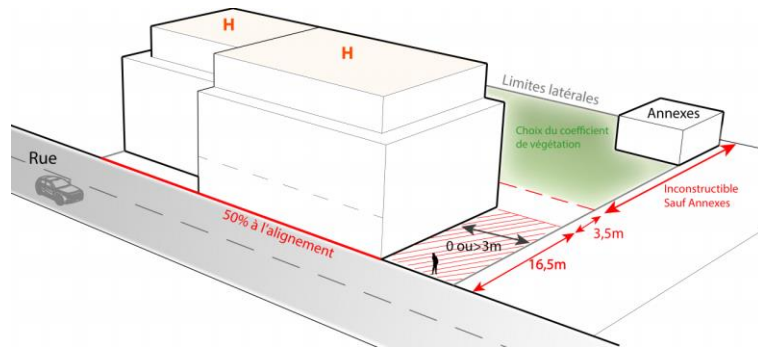
ZONE UA1

La zone UA1 correspond aux parties de centre-ville ou centre bourg marquées par une imbrication forte du bâti avec un premier front de construction en bordure de rue et des constructions implantées à l'arrière.

Elle comprend 4 secteurs qui se distinguent par la manière de construire à l'intérieur du terrain :

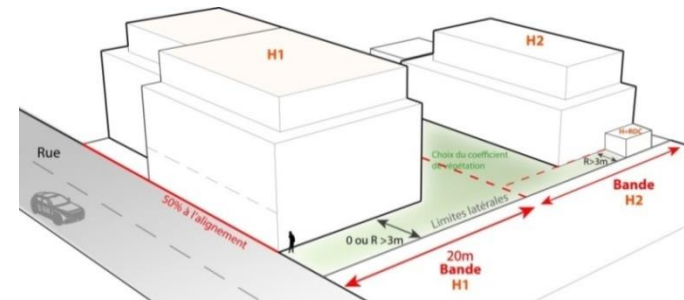
UA1a : Les constructions constituent un front bâti en majorité à l'alignement de la rue et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

Secteur UA1a – Illustration



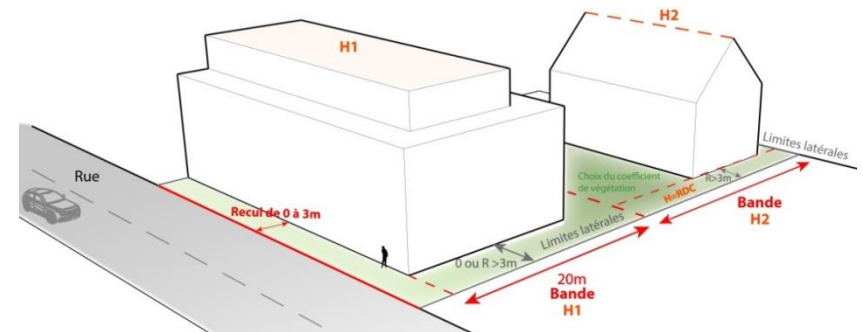
UA1b : Les constructions constituent un front bâti en majorité à l'alignement de la rue et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière.

Secteur UA1b – Illustration



UA1c : Les constructions constituent un front bâti entre l'alignement de la rue et un recul jusqu'à 3 m. De nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière.

Secteur UA1c – Illustration



UA1h : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue. De nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

UA1a : les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement (*).

UA1b : un premier rang (*) de construction s'implante majoritairement à l'alignement (*). Une fois le premier rang(*) réalisé, d'autres constructions peuvent s'implanter sur le terrain en second rang (*) dans le respect des implantations par rapport aux limites séparatives.

UA1c : un premier rang de construction s'implante à l'alignement (*) ou en recul jusqu'à 3 m maximum. Une fois le premier rang(*) réalisé, d'autres constructions peuvent s'implanter sur le terrain en second rang (*) dans le respect des implantations par rapport aux limites séparatives.

UA1h : un premier rang de construction s'implante à l'alignement (*) quand il s'agit de préserver ou de créer une continuité visuelle de front bâti ou en recul quand il s'agit de préserver une organisation urbaine structurante existante.

Une fois le premier rang (*) réalisé, d'autres constructions peuvent s'implanter sur le terrain en second rang (*) dans le respect des implantations par rapport aux limites séparatives.

Annexes (*) : elles s'implantent en retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (*).

Tous secteurs :

- En bordure d'un espace vert ou d'un chemin piéton, l'implantation est libre.
- Dans le cas d'extension (*) d'une construction existante (*), l'implantation est libre.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les règles de prospect sont différentes selon les secteurs de la zone UA1.

Les constructions et les annexes (*) ne doivent pas entraver l'accessibilité des services de secours de d'incendie dans les cours.

UA1a

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 16,5 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

Entre 16,5 et 20 m, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. Leur emprise au sol (*) ne peut pas dépasser 50% de la surface de cette bande d'implantation (*).

Au-delà de 20 m, seules les extensions (*) des constructions existantes (*) et les annexes (*) sont autorisées.

UA1b

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 20 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions peuvent :

- s'implanter librement si elles sont à rez-de-chaussée;
- au-delà du rez-de-chaussée, l'implantation se fait en retrait de 3 m minimum des limites séparatives;
- s'adosser en continuité des constructions voisines existantes.

UA1c

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 20 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions peuvent :

- s'implanter librement si elles sont à rez-de-chaussée;
- au-delà du rez-de-chaussée, l'implantation se fait en retrait de 3 m minimum des limites séparatives;
- s'adosser en continuité des constructions voisines existantes.

UA1h

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 14 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions peuvent :

- s'implanter librement si elles sont à rez-de-chaussée;
- au-delà du rez-de-chaussée, l'implantation se fait en retrait de 3 m minimum des limites séparatives;
- s'adosser en continuité des constructions voisines existantes.

Si les constructions s'implantent en limite séparative, elles s'accrochent selon le principe de raccordement (*) en épaisseur à l'exception des extensions (*) des constructions existantes (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale des constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

UA1a

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 16,5 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Entre 16,5 m et 20 m, la hauteur maximale des constructions est de R+1 sauf disposition graphique différente (indiquée H2).

Au-delà de 20 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à celle des annexes.

Toutefois, en cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être sensiblement la même.

UA1b

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 20 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de cette bande de hauteur (*), la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

UA1c

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 20 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de cette bande de hauteur (*), la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

UA1h

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 14 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Si les constructions s'implantent en limite séparative, elles s'accrochent selon le principe du raccordement (*) à l'exception des extensions (*) des constructions existantes (*).

Au-delà de cette bande de hauteur (*), la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

Règles alternatives

En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être équivalente à celle de la construction voisine dans le respect du raccordement (*).

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

ZONE UA2

La zone UA2 correspond aux parties de centre-ville ou centre bourg réalisés dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

L'implantation des constructions doit être cohérente avec le plan de composition d'ensemble de la zone.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

L'implantation des constructions doit être cohérente avec le plan de composition d'ensemble de la zone.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale des constructions est indiquée au règlement graphique.

Règles alternatives

En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être équivalente à celle de la construction voisine dans le respect du raccordement (*).

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

ZONE UB1

La zone UB1 correspond aux voies de faubourg reliant les centres ville aux entrées de ville et aux voies structurantes entre les quartiers. Ces voies se caractérisent par un bâti hétérogène majoritairement en bordure de voie mêlant différentes formes urbaines et époques de construction.

Elle comprend 3 secteurs qui se distinguent par les capacités de construction possibles :

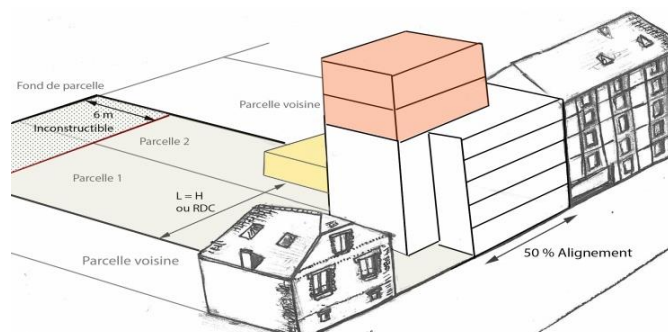
UB1a : Les constructions constituent un front bâti mêlant des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction permet une évolution des nouvelles constructions vers du collectif.

UB1b : Les constructions constituent un front bâti mêlant des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction permet une évolution des nouvelles constructions vers du collectif. Elle est plus importante que le secteur UB1a pour permettre une adaptation des nouvelles constructions au contexte urbain.

UB1h : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue avec des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction est adaptée aux constructions existantes du secteur.

Les principes d'implantation des secteurs UB1a et UB1b sont identiques.

Secteur UB1 – Illustration



Les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect de l'environnement déjà bâti des voies historiques de faubourg ou des voies inter quartiers. Ces voies se caractérisent par une majorité de construction en bordure de rue et des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux bâtis ou végétal dans la profondeur du terrain créant ainsi une ambiance bâtie hétérogène propre à ces voies qu'il convient de préserver.

La volumétrie et l'implantation des constructions doit donc être déconnectée de la capacité de construire de la parcelle. Dans cette zone, la capacité de construction du terrain ne constitue donc pas le projet. Elle est théorique. Elle fixe un plafond constructible sur le terrain qu'il convient de répartir en volume et implantation selon les règles définies dans la présente zone.

1. Capacité de construction

La capacité de construction ne s'applique qu'aux nouvelles constructions hors annexes (*). Elle correspond à la surface de plancher maximale constructible sur le terrain.

Elle est définie à partir d'une profondeur maximale mesurée à partir de la voie ou de la limite du recul indiquée au règlement graphique. La profondeur utile est différente selon les secteurs de la zone UB1 :

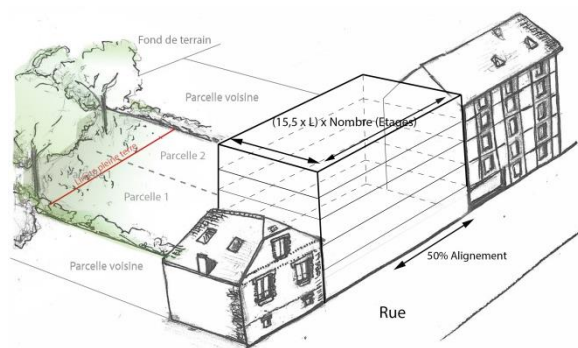
Secteur	UB1a	UB1b	UB1h
Profondeur utile	13,5 m	13,5 m	12 m
Nombre de niveaux	4	5	4

La capacité de construction se calcule à partir de la surface utile.

La surface utile = linéaire du terrain bordant la voie multiplié par la profondeur utile

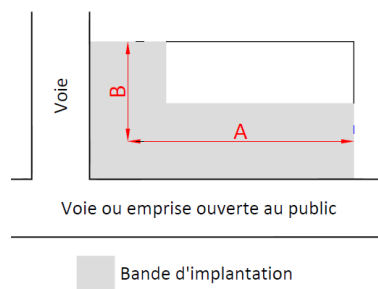
En cas d'intégration au projet d'un bâtiment patrimonial identifié au PLUi, les surfaces de plancher du bâti existant sont déduites du calcul de la capacité théorique du terrain.

Capacité de construction - Illustration :



Dans le cas d'un terrain d'angle (*), la surface concernée par plusieurs bandes théoriques de construction n'est comptée qu'une seule fois (sur le schéma : addition des surfaces liées à A et B).

Illustrations :



Dans les centralités de quartier les surfaces de plancher dédiées aux commerces, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et activités s'ajoutent au calcul de la capacité de construction.

La forme architecturale des nouvelles constructions devra être en rupture avec la forme de la capacité théorique de construction.

2. Implantation des constructions

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

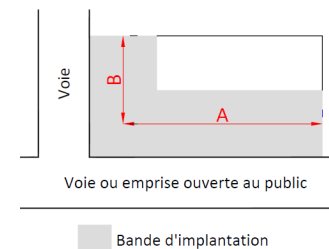
Règles générales

Tous secteurs

La construction s'implante majoritairement à l'alignement (*).

Pour tout terrain d'un linéaire sur voie supérieur ou égal à 25 m, une faille (*) d'un minimum de 3 m de large doit être introduite. La faille est proportionnée en fonction de la taille du projet. Elle représente au minimum 15% du linéaire de l'axe médian de la bande d'implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives.

Failles, calcul- Illustration (non exhaustives)



Les failles (*) de 5 m ou plus, peuvent être divisées en plusieurs failles (*).

Dans les périmètres de centralités, les failles (*) peuvent être partielles afin de préserver la continuité des commerces à rez-de-chaussée.

En bordure d'un espace vert ou d'un chemin piéton, l'implantation est libre.

Annexes (*) : elles s'implantent en retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement (*).

Règles alternatives :

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Au titre du paysage urbain, afin de favoriser les discontinuités propres aux faubourgs, la composition d'ensemble du projet et l'architecture des constructions favorise les failles (*) et les vues vers les intérieurs d'îlot.

Limite de fond de terrain (*)

Dans le cas où une limite de fond de terrain (*) s'applique, la construction doit respecter une distance supérieure ou égale à sa hauteur ($L \geq H$) avec une distance minimale de 6 m par rapport aux limites de fond de terrain (*), sauf en cas de raccordement (*).

Cette bande de préservation du fond de terrain est inconstructible y compris pour les constructions enterrées, installations ou aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol et d'aire de stationnement (rampes d'accès, dalle bétonnée, ...). Seules les constructions existantes (*) et des aménagements peuvent être autorisés pour permettre un usage de ce fond de terrain (cheminements perméables, ...).

Secteur UB1b : la distance minimale de 6 m par rapport aux limites de fond de terrain est portée à 10 m pour les parcelles dont la profondeur est supérieure à 30 m.

Autres limites séparatives

Dans la bande d'implantation (*), les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait minimal de 4 m.

Toutefois, un retrait de 2 mètres des limites séparatives est autorisé pour les décrochés architecturaux.

La profondeur de la bande d'implantation (*) varie selon les secteurs :

Secteur	UB1a	UB1b	UB1h
Profondeur de la bande d'implantation (*)	15 m	16 m	14 m

Au-delà de la bande d'implantation (*), le premier niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) des constructions s'implante librement. Au-delà du premier niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) des constructions, l'implantation se fait en retrait des limites séparatives correspondant au

minimum à la hauteur de la construction ($L \geq H$) située au-dessus de ce premier niveau entier.

Dans le secteur UB1h, dans la bande d'implantation (*), si les constructions s'implantent en limite séparative, elles s'accrochent selon le principe du raccordement (*) en épaisseur à l'exception des extensions (*) des constructions existantes (*).

Règles alternatives

Dans le cas d'un projet intégrant un élément faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou un élément végétal identifié ou non au règlement graphique, la distance supérieure ou égale à sa hauteur ($L \geq H$) à respecter en fond de terrain peut être réduite voire imposée en maintenant la bande de préservation du fond de terrain.

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

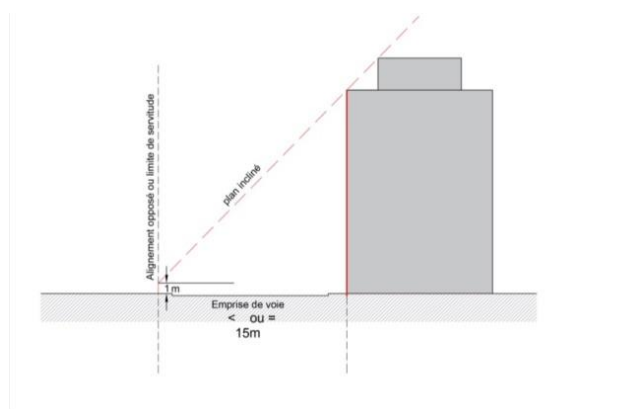
Règles générales

Tous secteurs

La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique et s'applique dans le respect des règles de prospect. La hauteur des constructions veille à s'harmoniser avec le gabarit des constructions contigües en respectant les principes suivants :

- Pour **les voies et emprises ouvertes au public (*) d'une emprise inférieure à 15 mètres**, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à 45° dont le point d'attache se situe à l'alignement (*) opposé, ou à la limite de l'emplacement réservé ou de la servitude de localisation destiné à un aménagement de voirie à 1 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

Schéma illustratif



- Pour **les terrains de moins de 500 m² et d'une largeur inférieure à 16 m sur voie**, la hauteur est limitée à 3 niveaux nonobstant la règle différente au règlement graphique.

Dans le cas d'un terrain d'angle dont l'une des voies ou emprises ouvertes au public (*) est inférieure à 15 m, la partie de construction bordant la voie ou emprise ouverte au public (*) la plus étroite peut s'inscrire dans un gabarit équivalent à celui défini pour la voie ou emprise ouverte au public (*) la plus large sur une longueur n'excédant pas la bande d'implantation (*) définie par secteur.

En complément en UB1h

Si les constructions s'implantent en limite séparative, elles s'accrochent selon le principe du raccordement (*) en hauteur à l'exception des extensions(*) des constructions existantes(*).

Règles alternatives

En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être équivalente à celle de la construction voisine dans le respect du raccordement (*).

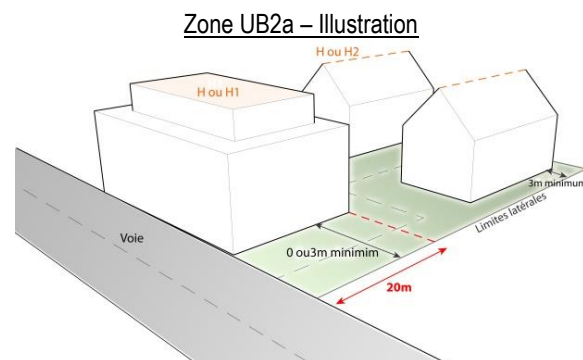
Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

ZONE UB2

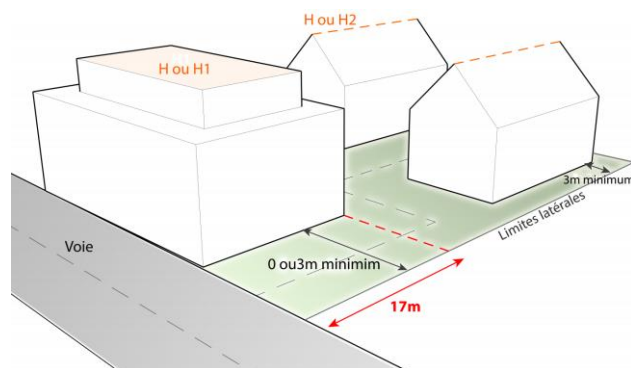
La zone UB2 correspond aux voies de faubourg des centres ville vers les entrées de ville. Ces voies se caractérisent par un bâti hétérogène majoritairement en bordure de voie mêlant différentes formes urbaines et époques de construction.

Elle comprend 2 secteurs qui se distinguent par la profondeur de la bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions.

UB2a : bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions de 20 m



UB2b : bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions de 17 m



1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions s'implantent librement.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

UB2a : Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 20 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions s'implantent en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

UB2b : Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 17 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions s'implantent en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

2. Hauteur des constructions

Règles générales

UB2a : Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 20 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de cette bande de hauteur (*), la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

UB2b : Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 17 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de cette bande de hauteur (*), la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

Règles alternatives

En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être équivalente à celle de la construction voisine dans le respect du raccordement (*).

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

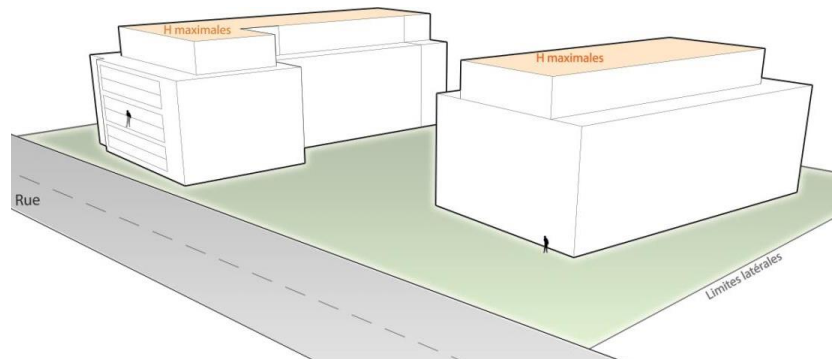
ZONE UC1

La zone UC1 correspond aux ensembles collectifs implantés librement au cœur d'un espace libre le plus souvent végétalisé.

Elle comprend 2 secteurs qui se distinguent par la manière de s'insérer dans le tissu existant :

UC1 : respect du plan de composition d'ensemble

Secteur UC1 - illustration



UC1h : respect de l'implantation des constructions voisines

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Tous secteurs

Les constructions s'implantent dans le respect du plan de composition d'ensemble existant ou nouveau par rapport aux voies.

En bordure d'un espace vert ou d'un chemin piéton, l'implantation est libre.

Annexes (*) : elles s'implantent en cohérence avec leur usage et l'ambiance de la rue.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

UC1

Les constructions s'implantent en cohérence avec le plan de composition d'ensemble existant ou nouveau par rapport aux limites séparatives et dans le respect des règles suivantes :

- Les constructions peuvent s'implanter librement si elles sont à rez-de-chaussée;
- au-delà du rez-de-chaussée, l'implantation se fait en retrait minimum des limites séparatives de la moitié de la hauteur ($L=H/2$)
- s'adosser en continuité des constructions voisines existantes.

UC1h

Les constructions peuvent :

- s'implanter librement si elles sont à rez-de-chaussée;
- au-delà du rez-de-chaussée, l'implantation se fait en retrait de 3 m minimum des limites séparatives;
- s'adosser en continuité des constructions voisines existantes.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales**UC1 et UC1h:**

La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Règles alternatives

En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être équivalente à celle de la construction voisine dans le respect du raccordement (*).

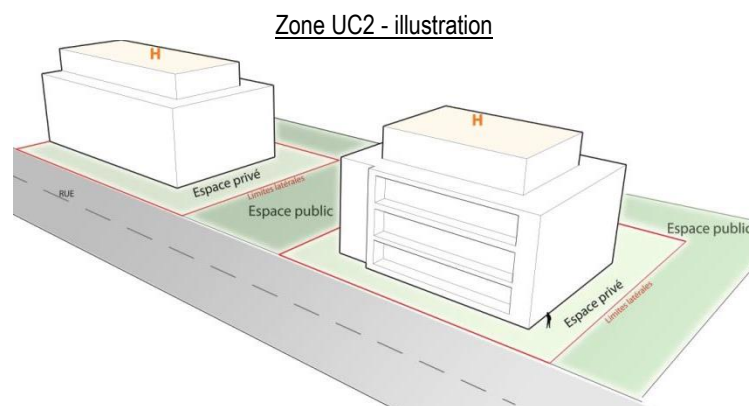
Dans le cas de travaux de rénovation qui améliorent les performances énergétiques de la construction, un niveau supplémentaire par rapport à la règle de hauteur définie au règlement graphique peut être autorisé.

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

ZONE UC2

La zone UC2 correspond aux ensembles collectifs implantés librement au cœur d'un espace vert public. Ces constructions ne comportent pas ou très peu d'espace privé en pied d'immeuble.

Elle ne comprend pas de secteurs.



1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions s'implantent librement.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions s'implantent librement.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Règles alternatives

En cas d'adossement à une construction, la hauteur maximale des constructions peut être équivalente à celle de la construction à laquelle le projet s'adosse dans le respect du raccordement (*).

Dans le cas de travaux de rénovation qui améliorent les performances énergétiques de la construction, un niveau supplémentaire par rapport à la règle de hauteur définie au règlement graphique peut être autorisé.

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

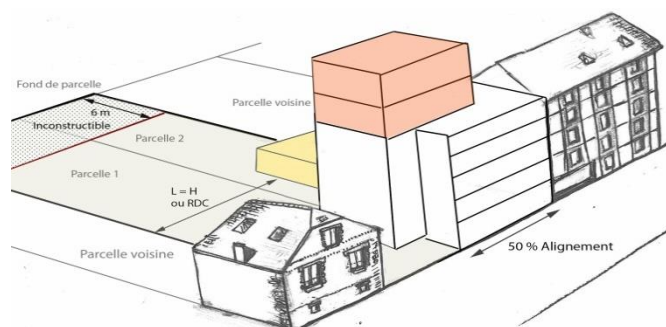
ZONE UD1

La zone UD1 correspond aux secteurs autorisant des immeubles collectifs sur voies structurantes ou voies de quartier. Ces voies se caractérisent par un bâti parfois hétérogène mais majoritairement en bordure de voie pouvant mêler différentes formes urbaines et époques de construction.

La zone UD1 comprend 2 secteurs :

- **UD1a** : Les constructions constituent un front bâti mêlant des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction permet une évolution des nouvelles constructions vers des constructions collectives intermédiaires.
- **UD1h** : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue avec des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction est adaptée aux constructions existantes du secteur.

Secteur UD1 - illustrations



Dans ces deux secteurs, les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect de l'environnement déjà bâti des voies mêlant des discontinuités du bâti sur la voie malgré une majorité des constructions en bordure de rue, des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux bâtis ou végétal dans la profondeur du terrain.

La volumétrie et l'implantation des constructions doit donc être déconnectée de la capacité de construire de la parcelle. Dans cette zone, la capacité de construction du terrain ne constitue donc pas le projet. Elle est théorique. Elle fixe un plafond constructible sur le terrain qu'il convient de répartir en volume et implantation selon les règles définies dans la présente zone.

1. Capacité de construction

La capacité de construction ne s'applique qu'aux nouvelles constructions hors annexes (*). Elle correspond à la surface de plancher maximale constructible sur le terrain.

Elle est définie à partir d'une profondeur maximale mesurée à partir de la voie ou de la limite du recul indiquée au règlement graphique. La profondeur utile est identique selon les secteurs de la zone UD1 :

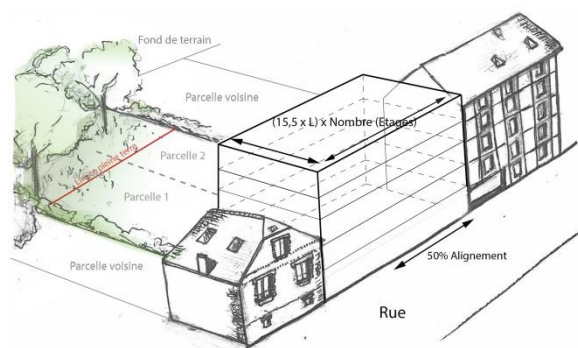
Secteur	UD1a	UD1h
Profondeur utile	11 m	11 m
Nombre de niveaux	3,5	3

La capacité de construction se calcule à partir de la surface utile.

La surface utile = linéaire du terrain bordant la voie multiplié par la profondeur utile.

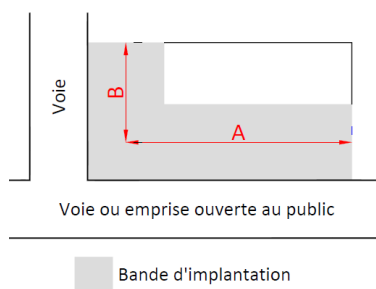
En cas d'intégration au projet d'un bâtiment patrimonial identifié au PLUi, les surfaces de plancher du bâti existant sont déduites du calcul de la capacité théorique du terrain.

Capacité de construction - Illustration :



Dans le cas d'un terrain d'angle (*), la surface concernée par plusieurs bandes théoriques de construction n'est comptée qu'une seule fois (sur le schéma : addition des surfaces liées à A et B).

Illustrations :



Dans les centralités de quartier les surfaces de plancher dédiées aux commerces, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et activités s'ajoutent au calcul de la capacité de construction.

La forme architecturale des nouvelles constructions devra être en rupture avec la forme de la capacité théorique de construction.

2. Implantation des constructions

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

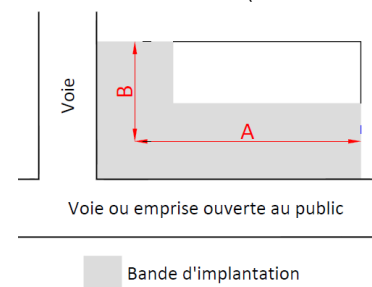
Règles générales

Tous secteurs

Les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement (*).

Pour tout terrain d'un linéaire de façade sur voie supérieur ou égal à 25 m, une faille (*) d'un minimum de 3 m de large doit être introduite. La faille (*) est proportionnée à la taille du projet. Elle représente au minimum 15% du linéaire de l'axe médian de la bande d'implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives.

Failles, calcul- Illustration (non exhaustives)



Les failles (*) de 5 m ou plus, peuvent être divisées en plusieurs failles (*).

Dans les périmètres de centralités, les failles (*) peuvent être partielles pour de préserver la continuité des commerces à rez-de-chaussée.

En bordure d'un espace vert ou d'un chemin piéton, l'implantation est libre.

Annexes (*) : elles s'implantent en retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Au titre du paysage urbain, afin de favoriser les discontinuités propres aux faubourgs, la composition d'ensemble du projet et l'architecture des constructions favorise les failles (*) et les vues vers les intérieurs d'îlot.

Limite de fond de terrain (*)

Dans le cas où une limite de fond de terrain (*) s'applique, la construction doit respecter une distance supérieure ou égale à sa hauteur ($L \geq H$) avec une distance minimale de 6 m par rapport aux limites de fond de terrain (*), sauf en cas de raccordement (*).

Cette bande de préservation du fond de terrain est inconstructible y compris pour les constructions enterrées, installations ou aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol et d'aire de stationnement (rampes d'accès, dalle bétonnée, ...). Seules les constructions existantes (*) et des aménagements peuvent être autorisées pour permettre un usage de ce fond de terrain (cheminements perméables, ...).

Autres limites séparatives

Dans une bande d'implantation (*), les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait minimal de 4 m.

Toutefois, un retrait de 2 mètres des limites séparatives est autorisé pour les décrochés architecturaux.

La profondeur de la bande d'implantation (*) varie selon les secteurs :

Secteur	UD1a	UD1h
Profondeur de la bande d'implantation (*)	15 m	14 m

Au-delà de la bande d'implantation (*), le premier niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) des constructions s'implante librement. Au-delà du premier niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) des constructions, l'implantation se fait en retrait des limites séparatives correspondant au minimum à la hauteur de la construction ($L \geq H$) située au-dessus de ce premier niveau entier.

Dans le secteur UD1h, dans la bande d'implantation (*), si les constructions s'implantent en limite séparative, elles s'accrochent selon le principe du raccordement (*) en épaisseur à l'exception des extensions (*) des constructions existantes (*).

Règles alternatives

Dans le cas d'un projet intégrant un élément faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou un élément végétal identifié ou non au règlement graphique, la distance supérieure ou égale à sa hauteur ($L \geq H$) à respecter en fond de terrain peut être réduite voire imposée en maintenant la bande de préservation du fond de terrain.

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

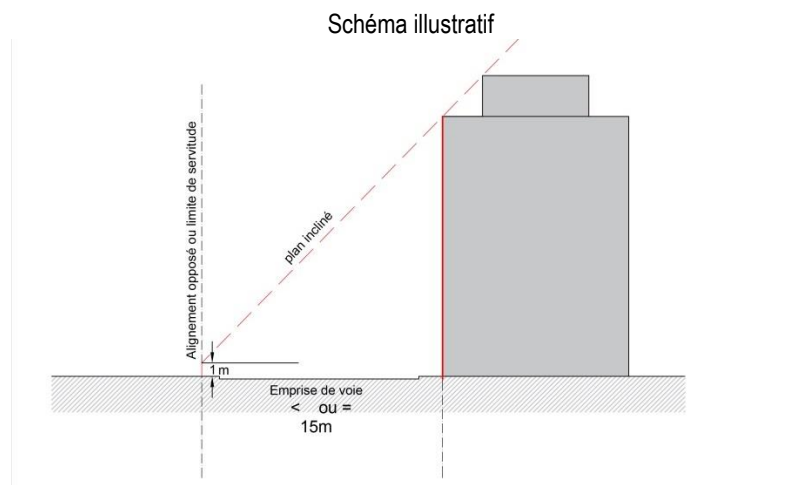
3. Hauteur des constructions

Règles générales

Tous secteurs

La hauteur maximale est définie au règlement graphique et s'applique dans le respect des règles de prospect. La hauteur des constructions veille à s'harmoniser avec le gabarit des constructions contiguës en respectant les principes suivants :

- Pour les voies et emprises ouvertes au public (*) d'une emprise inférieure à 15 mètres, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à 45° dont le point d'attache se situe à l'alignement (*) opposé, ou à la limite de l'emplacement réservé ou de la servitude de localisation destiné à un aménagement de voirie à 1 mètres au-dessus du niveau du trottoir.



- Pour les terrains de moins de 500 m² et d'une largeur inférieure à 16 m sur voie, la hauteur est limitée à 3 niveaux nonobstant la règle différente au règlement graphique.

Dans le cas d'un terrain d'angle dont l'une des voies ou emprises ouvertes au public (*) est inférieure à 15 m, la partie de construction bordant la voie ou emprise ouverte au public (*) la plus étroite peut s'inscrire dans un gabarit équivalent à celui défini pour la voie ou

emprise ouverte au public (*) la plus large sur une longueur n'excédant pas la bande d'implantation (*) définie par secteur.

En complément en UD1h

Si les constructions s'implantent en limite séparative, elles s'accrochent selon le principe du raccordement(*) en hauteur à l'exception des extensions(*) des constructions existantes (*).

Règles alternatives

En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être sensiblement la même.

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

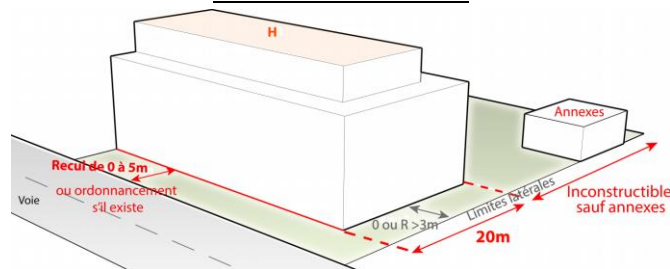
ZONE UD2

La zone UD2 correspond aux secteurs d'extension du centre-ville accueillant un tissu hétérogène composé de collectifs et d'individuel.

La zone UD2 comporte 5 secteurs :

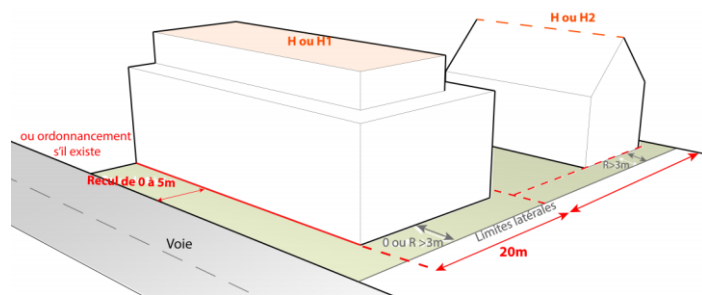
UD2a : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. La bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions est limitée à 20 m.

Secteur UD2a - illustration



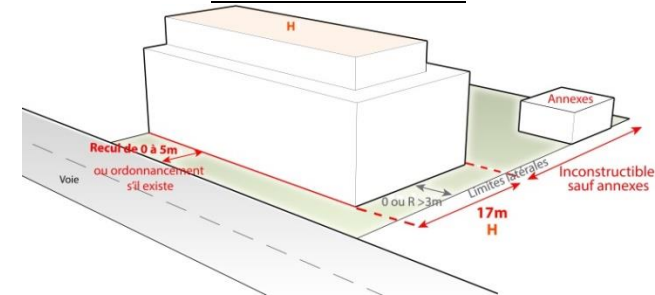
UD2b : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière. La bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions est de 20 m.

Secteur UD2b - illustration



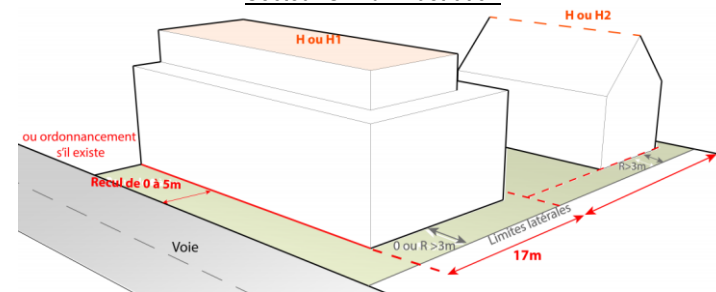
UD2c : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. La bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions est limitée à 17 m.

Secteur UD2c - illustration



UD2d : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière. La bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions est de 17 m.

Secteur UD2d - illustration



UD2h : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti plus ou moins en retrait de la rue. De nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

UD2a et UD2c: les constructions s'implantent à l'alignement (*) ou en recul maximal de 5 m dans le respect de l'ordonnancement s'il existe.

UD2b et UD2d: un premier rang de construction s'implante à l'alignement (*) ou en recul maximal de 5 m dans le respect de l'ordonnancement s'il existe. Une fois l'alignement majoritaire (*) par rapport aux voies réalisé, d'autres constructions peuvent s'implanter sur le terrain dans le respect des implantations par rapport aux limites séparatives.

UD2h : un premier rang de construction s'implante à l'alignement (*) ou en recul maximal de 5 m dans le respect de l'ordonnancement s'il existe et quand il s'agit de préserver une continuité visuelle de front bâti ou en recul quand il s'agit de préserver une organisation urbaine structurante existante.

Annexes (*) : elles s'implantent en retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement (*).

Tous secteurs : En bordure d'un espace vert ou d'un chemin piéton, l'implantation est libre.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les règles de prospect sont différentes selon les secteurs de la zone UD2.

Les constructions et les annexes (*) ne doivent pas entraver l'accessibilité des services de secours de d'incendie dans les cours.

UD2a

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 20 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

Au-delà de 20 m, seules les extensions (*) des constructions existantes (*) et les annexes (*) sont autorisées.

UD2b

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 20 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions peuvent :

- s'implanter librement si elles sont à rez-de-chaussée;
- au-delà du rez-de-chaussée, l'implantation se fait en retrait de 3 m minimum des limites séparatives;
- s'adosser en continuité des constructions voisines existantes.

UD2c

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 17 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

Au-delà de 17 m, seules les extensions (*) des constructions existantes (*) et les annexes (*) sont autorisées.

UD2d

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 17 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions peuvent :

- s'implanter librement si elles sont à rez-de-chaussée;
- au-delà du rez-de-chaussée, l'implantation se fait en retrait de 3 m minimum des limites séparatives;
- s'adosser en continuité des constructions voisines existantes.

UD2h

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 14 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

Dans cette bande, si les constructions s'implantent en limite séparative, elles s'accrochent selon le principe du raccordement (*) en épaisseur à l'exception des extensions (*) des constructions existantes (*).

Au-delà de cette bande d'implantation (*), le premier niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) des constructions peut s'implanter librement. Au-delà de ce premier niveau entier, l'implantation se fait en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

UD2a

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 20 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Au-delà de 20 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à un seul niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

UD2b

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 20 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de cette bande de hauteur (*), la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

UD2c

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 17 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Au-delà de 17 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à rez-de-chaussée.

UD2d

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 17 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de cette bande de hauteur (*), la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

UD2h

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 14 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Si les constructions s'implantent en limite séparative, elles s'accrochent selon le principe du raccordement (*) en hauteur à l'exception des extensions(*) des constructions existantes(*)).

Règles alternatives

Dans le cas de travaux de rénovation qui améliorent les performances énergétiques de la construction, un niveau supplémentaire par rapport à la règle de hauteur définie au règlement graphique peut être autorisé.

En cas d'adossément à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être sensiblement la même.

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

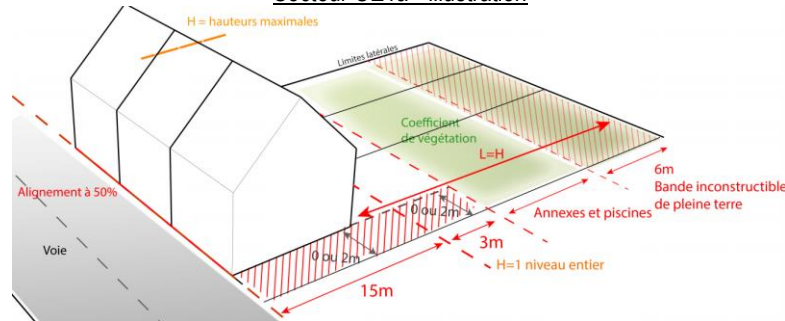
ZONE UE1

La zone UE1 couvre les secteurs de maisons de ville. Elles forment un bâti homogène, le plus souvent en bordure de rue. Les jardins sont essentiellement situés en fond de terrain.

Elle comprend 3 secteurs distincts par la possibilité de construire en fond de terrain :

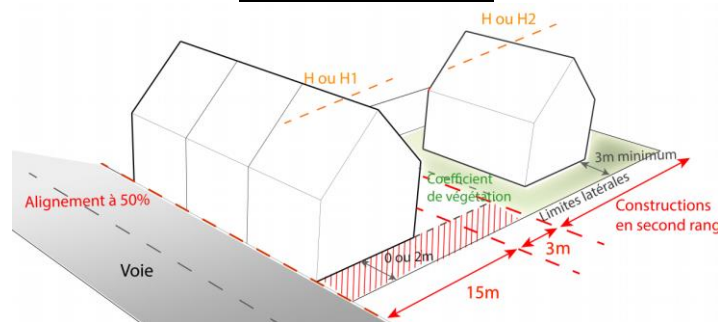
UE1a : les constructions sont majoritairement en bordure de rue et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE1a - illustration



UE1b : les constructions sont majoritairement en bordure de rue et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière.

Secteur UE1b - illustration



UE1h : Les constructions s'insèrent dans un tissu bâti existant de caractère historique constituant un front bâti sur la rue.

Dans ces trois secteurs, les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect de l'environnement déjà bâti et de la trame paysagère existante.

La volumétrie des constructions se définit à partir des règles d'implantation, du coefficient de végétalisation (*) et d'une hauteur maximale en fonction du contexte urbain et paysager des voies dans lequel elles s'insèrent.

Des percées visuelles sur les éléments patrimoniaux bâtis ou végétal dans la profondeur du terrain sont recherchées.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

UE1a : les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement (*).

UE1b : un premier rang de construction s'implante majoritairement à l'alignement (*). Une fois l'alignement majoritaire (*) réalisé, d'autres constructions peuvent s'implanter sur le terrain dans le respect des implantations par rapport aux limites séparatives.

UE1h : Les constructions s'implantent dans le respect de la composition d'origine sur la rue.

Annexes (*) : elles s'implantent librement par rapport à l'alignement (*).

Tous secteurs

- En bordure d'un espace vert ou d'un chemin piéton, l'implantation est libre.
- Si une partie de la construction est en retrait de la voie, cet espace doit être végétalisé.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les règles de prospect sont différentes selon les secteurs de la zone UE1.

UE1a et UE1h

Limite de fond de terrain (*) :

La construction doit respecter une distance supérieure ou égale à la hauteur de la construction ($L \geq H$) avec un minimum de 6 m par rapport aux limites de fond de terrain (*). Cette bande est inconstructible y compris pour les constructions enterrées, installations ou aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol et d'aire de stationnement. Dans cette bande, seuls sont possibles la réhabilitation et l'extension (*) des constructions existantes (*) et les abris de jardin relevant des annexes (*) dans la limite de 12 m² d'emprise au sol (*).

Autres limites séparatives :

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 18 m les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de 18 m, seules les annexes (*) sont autorisées. Elles s'implantent librement par rapport aux limites séparatives.

UE1b

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 18 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), le premier niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) des constructions peut s'implanter librement. Au-delà de ce premier niveau entier, l'implantation se fait en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

Règles alternatives

Dans les secteurs UE1a et UE1h, dans le cas d'un projet intégrant un élément faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un élément végétal identifié au règlement graphique, la distance minimale à respecter en fond de terrain peut être différente voire imposée dans l'objectif de la préservation et de la mise en valeur des éléments protégés.

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

UE1a et UE1h

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Au-delà de 15 m et jusqu'à 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à un seul niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

Au-delà de 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des annexes (*).

UE1b

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de cette bande de hauteur (*), la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

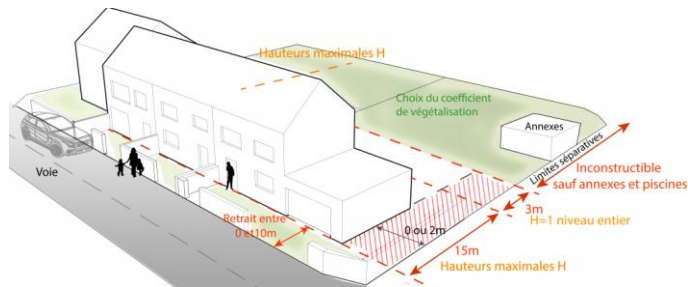
ZONE UE2

La zone UE2 correspond notamment aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé. Les maisons sont souvent en recul des voies ou respectent un ordonnancement par rapport à la rue.

La zone UE2 comprend 6 secteurs :

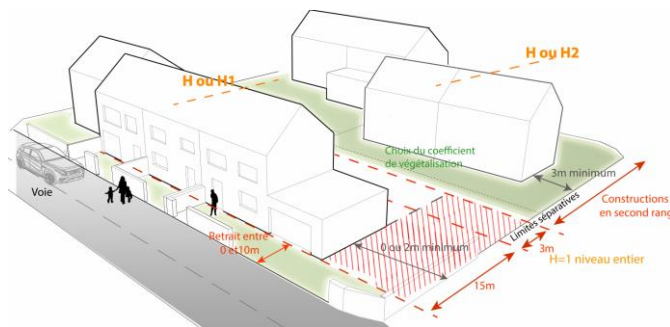
UE2a : L'implantation sur voie est variable et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE2a - illustration



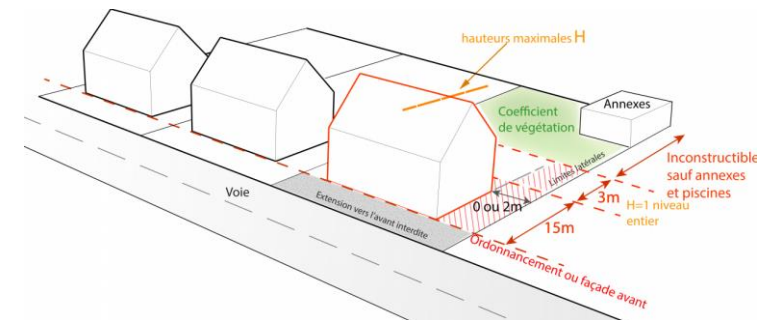
UE2b : L'implantation sur voie est variable et de nouvelles constructions sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE2b - illustration



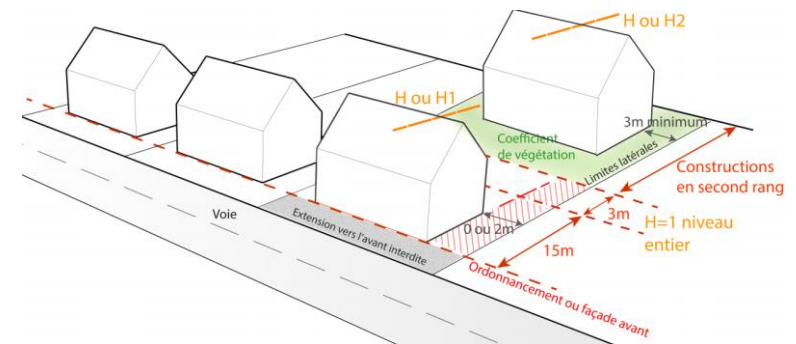
UE2c : L'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer ou la façade avant des constructions voisines et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE2c - illustration



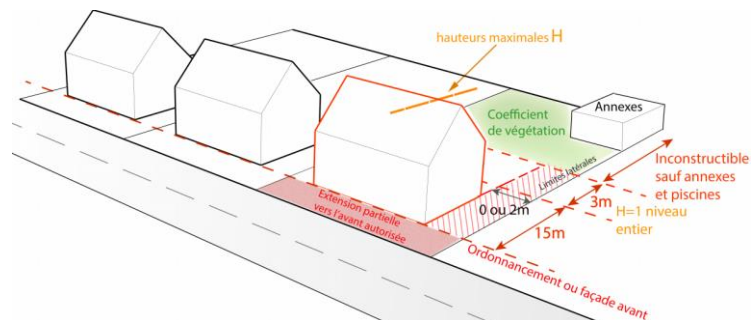
UE2d : L'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer et de nouvelles constructions sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE2d - illustration



UE2e : L'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer et des extensions partielles sont autorisées à l'avant.

Secteur UE2e – illustration



UE2h : L'implantation du bâti respecte la composition historique ou d'origine (ex: fermes historiques ou opérations récentes). L'implantation sur voie est variable et s'adapte à l'organisation bâtie existante du secteur. Les constructions perpendiculaire ou parallèle à la voie ainsi que des constructions en recul important sont autorisées.

UE2c : les constructions s'implantent soit dans le respect de l'ordonnancement bâti (*) s'il existe, soit dans le respect du recul de la façade avant des constructions existantes voisines (hors annexes (*)). Les constructions sont interdites à l'avant de cet ordonnancement ou de la façade avant de la nouvelle construction.

UE2d : un premier rang(*) de construction s'implante soit dans le respect de l'ordonnancement bâti (*) s'il existe, soit dans le respect du recul de la façade avant des constructions existantes voisines par rapport aux voies hors annexes (*). Les constructions sont interdites à l'avant de cet ordonnancement.

Une fois le premier rang (*) réalisé, d'autres constructions peuvent s'implanter en second rang (*) dans le respect des implantations par rapport aux limites séparatives.

UE2e : les constructions s'implantent soit dans le respect de l'ordonnancement bâti (*) s'il existe, soit dans le respect du recul de la façade avant des constructions existantes voisines hors annexes (*). Des extensions partielles à rez-de-chaussée sont toutefois possibles vers l'avant à condition que leur largeur représente 50% maximum de la largeur de la façade (*) donnant sur la voie.

UE2h : les constructions s'implantent dans le respect de la composition historique ou d'origine.

Annexes (*) : elles s'implantent en retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement (*).

Tous secteurs :

- En bordure d'un espace vert ou d'un chemin piéton, l'implantation est libre.
- Si une partie de la construction est en retrait de la voie, cet espace doit être végétalisé.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

UE2a : les constructions s'implantent à l'alignement (*) ou en recul maximal de 10 m.

UE2b : un premier rang de construction s'implante à l'alignement (*) ou en recul maximal de 10 m. Une fois le premier rang(*) réalisé, d'autres constructions peuvent s'implanter en second rang (*) dans le respect des implantations par rapport aux limites séparatives.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les règles de prospect sont différentes selon les secteurs de la zone UE2.

UE2a

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 18 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de 18 m, seules les annexes (*) sont autorisées. Elles peuvent s'implanter en limite séparative.

UE2b

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 18 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions peuvent :

- s'implanter librement si elles sont à rez-de-chaussée;
- au-delà du rez-de-chaussée, l'implantation se fait en retrait de 3 m minimum des limites séparatives;
- s'adosser en continuité des constructions voisines existantes.

UE2c

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 18 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de 18 m, seules les annexes (*) sont autorisées. Elles peuvent s'implanter en limite séparative

UE2d

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 18 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions peuvent :

- s'implanter librement si elles sont à rez-de-chaussée;
- au-delà du rez-de-chaussée, l'implantation se fait en retrait de 3 m minimum des limites séparatives;
- s'adosser en continuité des constructions voisines existantes.

UE2e

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 15 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de 15 m, seules les annexes (*) sont autorisées. Elles peuvent s'implanter en limite séparative.

UE2h

Les constructions nouvelles s'implantent en cohérence avec la composition historique ou d'origine.

Si les constructions s'implantent en limite séparative, elles s'accrochent selon le principe du raccordement (*) en épaisseur à l'exception des extensions (*) des constructions existantes (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

UE2a et UE2e

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Au-delà de 15 m par rapport à l'avant de la construction et jusqu'à 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à un niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

Au-delà de 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des annexes (*).

Toutefois, en cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être sensiblement la même.

UE2b

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de 15 m par rapport à l'avant de la construction et jusqu'à 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à un niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

Au-delà de 18 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

UE2c

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Au-delà de 15 m par rapport à l'avant de la construction et jusqu'à 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à un niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

Au-delà de 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des annexes (*).

Toutefois, en cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être sensiblement la même.

UE2d

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de 15 m par rapport à l'avant de la construction et jusqu'à 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à un niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

Au-delà de 18 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

UE2h

La hauteur maximale des constructions est cohérente avec la composition historique ou d'origine dans le respect de la hauteur définie au règlement graphique (indiquée H ou H1)

Si les constructions s'implantent en limite séparative, elles s'accrochent selon le principe du raccordement (*) en hauteur à l'exception des extensions(*) des constructions existantes(*).

Règles alternatives

En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être sensiblement la même.

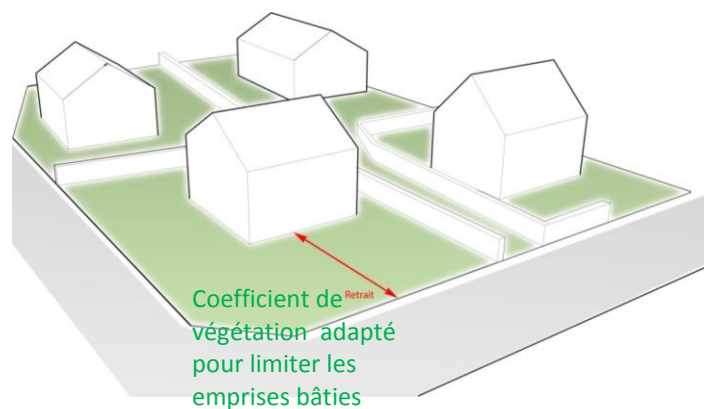
Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

ZONE UE3

La zone UE3 correspond aux maisons isolées le plus souvent sur de grandes parcelles offrant des possibilités de division parcellaire.

La zone UE3 ne comporte pas de secteurs.

Zone UE3 - illustration



1. Implantation des constructions

1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions s'implantent en retrait minimal de 5 m par rapport aux voies ou emprises ouvertes au public (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions sont implantées en retrait minimal de 2 m des limites séparatives.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Règles alternatives

En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être sensiblement la même.

ZONE UE4

La zone UE4 s'applique aux secteurs d'habitat majoritairement individuel à restructurer. Ils sont partiellement bâtis, peu structurés et parfois peu équipés mais insérés dans des tissus urbains constitués ou soumis à des nuisances liées au bruit ou la pollution atmosphérique.

Cette zone est inconstructible sauf pour des locaux et bureaux accueillant du public des administrations et des annexes. Pour le reste, seules les extensions des constructions sont possibles

Elle ne comprend pas de secteurs.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement (*) sauf dans le cas d'un ordonnancement du bâti (*) qu'il convient de respecter.

Les extensions (*) sont réalisées en continuité du bâti existant.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait minimal de 4 m des limites séparatives.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

La hauteur des extensions (*) respecte la hauteur de la construction existante (*).

En fond de terrain (*), la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit (*) défini à 45° partant à 2,5 m de hauteur au-dessus du niveau naturel, mesuré à l'aplomb de la limite du fond de terrain (*).

Règles alternatives

En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être sensiblement la même.

3. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol (*) totale sur le terrain est limitée à 30% de la superficie du terrain sauf disposition graphique différente.

ZONE UG1

Cette zone regroupe essentiellement les équipements d'intérêt collectif et de services publics et quelques hébergements et activités liés à la vocation de la zone.

Les constructions par leur volumétrie et leur implantation permettent une mise en scène de l'équipement en relation avec l'espace public qui le borde.

Leur implantation en bordure de rue est à conforter en permettant des constructions à l'arrière. Ces équipements relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

La zone UG1 comprend 3 secteurs :

UG1a : Les constructions constituent un front bâti en bordure de rue qu'il convient de conforter en permettant des constructions à l'arrière et des règles de prospect encadrent la hauteur et l'implantation des constructions aux abords des autres zones limitrophes.

UG1b : Les constructions constituent un front bâti en bordure de rue qu'il convient de conforter en permettant des constructions à l'arrière.

UG1h : ce secteur correspond aux secteurs d'équipements à fort enjeu patrimonial. La volumétrie des nouvelles constructions s'intègre harmonieusement à celle des constructions patrimoniales existantes sur le terrain ou sur les terrains voisins.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

UG1a et UG1b : les constructions de premier rang (*) s'implantent majoritairement à l'alignement (*). Une fois le premier rang(*) réalisé, d'autres constructions peuvent s'implanter en second rang(*) sur le terrain dans le respect des implantations par rapport aux limites séparatives.

UG1h : les constructions s'implantent dans le respect de la composition des constructions patrimoniales sur le terrain d'assiette du projet ou sur les terrains voisins.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Dans une bande d'implantation (*) de 25 m, les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions respectent un recul minimal de 4 m sauf si elles s'adossent à une construction implantée en limite séparative sur le terrain voisin sans en dépasser le gabarit existant.

Règles alternatives

Dans le cas d'une limite séparative commune entre deux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent librement par rapport aux limites séparatives

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

UG1a

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 25 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de cette bande de hauteur (*), la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

En complément, la hauteur maximale des constructions est définie par l'application d'un gabarit en limite d'une autre zone U, AU, N, ou A.

Le gabarit en limite d'une autre zone U, AU, N, ou A :

Ces dispositions ne concernent pas les limites de zones positionnées sur une voie.

Dans la bande de hauteur (*) de 25 mètres, les constructions doivent s'inscrire dans les limites ainsi définies :

- une ligne verticale à l'aplomb de la limite de zone ayant pour sommet une hauteur maximale de 3,5 m multipliée par le nombre de niveaux (rez-de-chaussée + étages courants) de la construction autorisée par le règlement de la zone contiguë du PLUi,
- un plan incliné à 45° partant du sommet de la verticale définie ci-dessus.

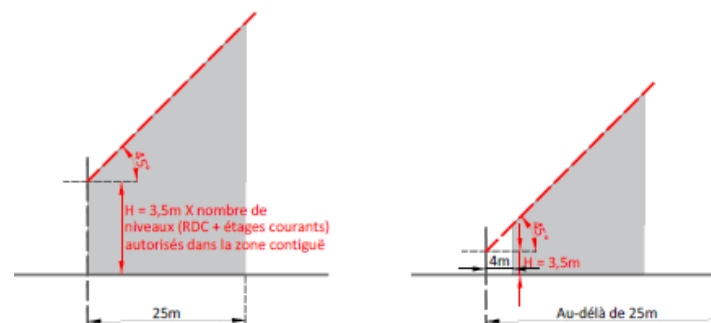
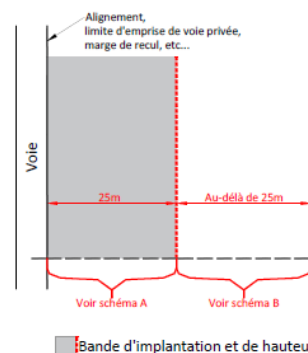
Pour permettre le raccordement (*) des toitures, un dépassement du gabarit peut être autorisé ou imposé dans la limite de la hauteur de la toiture contiguë autorisée, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Au-delà de la bande de hauteur (*) de 25 mètres définie ci-dessus, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini ainsi :

- une ligne verticale à l'aplomb du retrait imposé en limite séparative d'une hauteur de 3,5 mètres,
- un plan incliné à 45° partant du sommet de la verticale.

Ces règles de gabarit ne s'appliquent pas aux équipements de secours et de sécurité, aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ni aux équipements spécifiques (tribunes, pylônes, mâts, ...) ni lorsque la limite de zonage partage une même unité foncière. Dans ce cas le volume à construire ne doit pas dépasser le gabarit autorisé en zone contiguë du PLUi ou de tout autre règlement d'urbanisme.

Gabarit en limite d'une autre zone -Illustration :



UG1b

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 25 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de cette bande de hauteur (*), la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

UG1h

La hauteur des nouvelles constructions s'intègre harmonieusement à celle des constructions patrimoniales existantes sur le terrain ou sur les terrains voisins.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

ZONE UG2

Cette zone regroupe essentiellement les équipements d'intérêt collectif et de services publics et quelques hébergements et activités liés à la vocation de la zone.

Les constructions par leur volumétrie et leur implantation permettent une mise en scène de l'équipement en relation avec l'espace public qui le borde.

Leur implantation est liée aux besoins des équipements. Ces équipements relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

La zone UG2 comprend 3 secteurs :

UG2a : Les constructions s'implantent librement mais des règles de prospect encadrent la hauteur et l'implantation des constructions aux abords des voies et des autres zones limitrophes.

UG2b : Les constructions s'implantent librement.

UG2h : ce secteur correspond aux secteurs d'équipements à fort enjeu patrimonial. La volumétrie des nouvelles constructions s'intègre harmonieusement à celle des constructions patrimoniales existantes sur le terrain ou sur les terrains voisins.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

UG2a et UG2b

Les constructions s'implantent librement.

UG2h

Les constructions s'implantent dans le respect de la composition des constructions patrimoniales sur le terrain d'assiette du projet ou sur les terrains voisins.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

UG2a et UG2h

Les constructions respectent un recul minimal de 4 m sauf si elles s'adossent à une construction implantée en limite séparative sur le terrain voisin sans dépasser le gabarit existant.

UG2b

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en recul minimal de 4 m.

Règles alternatives

Dans le cas d'une limite séparative commune entre deux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics s'implantent librement par rapport aux limites séparatives

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

UG2a et UG2h

La hauteur maximale des constructions est éventuellement définie au règlement graphique (indiquée H).

En complément, la hauteur maximale des constructions est définie par l'application simultanée :

- d'un gabarit sur voie existante ou à créer (hors voies internes à l'équipement),
- d'un gabarit en limite d'une autre zone U, AU, N, ou A.

Le gabarit sur voie existante ou à créer (hors voies internes à l'équipement) :

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à 45° dont le point d'attache se situe à l'alignement (*) opposé, ou à la limite de l'emplacement réservé ou de la servitude de localisation destiné à un aménagement de voirie :

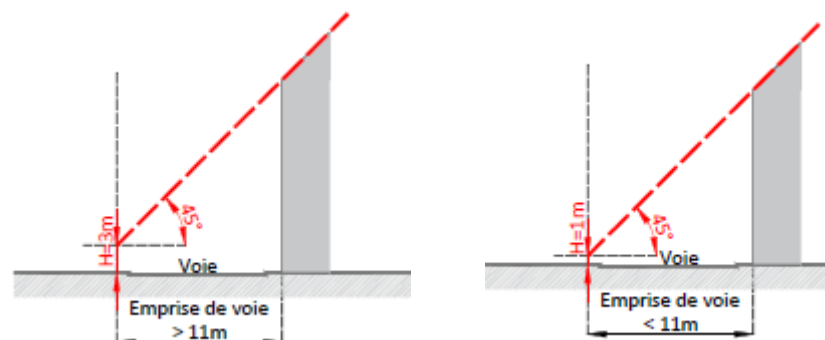
- à 1 mètre au-dessus du niveau du trottoir pour les voies d'une emprise inférieure ou égale à 11 mètres,
- à 3 mètres au-dessus du niveau du trottoir pour les voies d'une emprise supérieure à 11 mètres.

En cas de recul de la construction par rapport à la voie, (sauf recul imposé) il est fait application du gabarit en limite de voie pour déterminer la référence du plan horizontal.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'emprise inégale, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut s'inscrire dans un gabarit équivalent à celui défini pour la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 25 mètres à compter du point d'intersection des alignements (*) des deux voies, en dehors des pans coupés.

Lorsque les voies sont en pente ou de largeur variable, les façades (*) des constructions sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte du gabarit de chaque section est prise au point médian de chacune d'elles.

Gabarit sur voie -Illustration :



Le gabarit en limite d'une autre zone U, AU, N, ou A :

Ces dispositions ne concernent pas les limites de zones positionnées sur une voie pour lesquelles s'applique le gabarit sur voie.

Dans la bande de hauteur (*) de 25 mètres, à l'intérieur des gabarits sur voie précisés ci-dessus, les constructions doivent s'inscrire dans les limites ainsi définies :

- une ligne verticale à l'aplomb de la limite de zone ayant pour sommet une hauteur maximale de 3,5 m multipliée par le nombre de niveaux (rez-de-chaussée et étages courants) de la construction autorisée par le règlement de la zone contiguë du PLUi.,
- un plan incliné à 45° partant du sommet de la verticale définie ci-dessus.

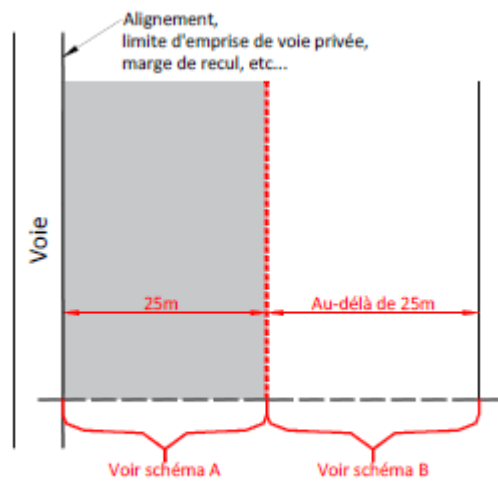
Pour permettre le raccordement (*) des toitures, un dépassement du gabarit peut être autorisé ou imposé dans la limite de la hauteur de la toiture contiguë autorisée, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

Au-delà de la bande de hauteur (*) de 25 mètres définie ci-dessus, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini ainsi :

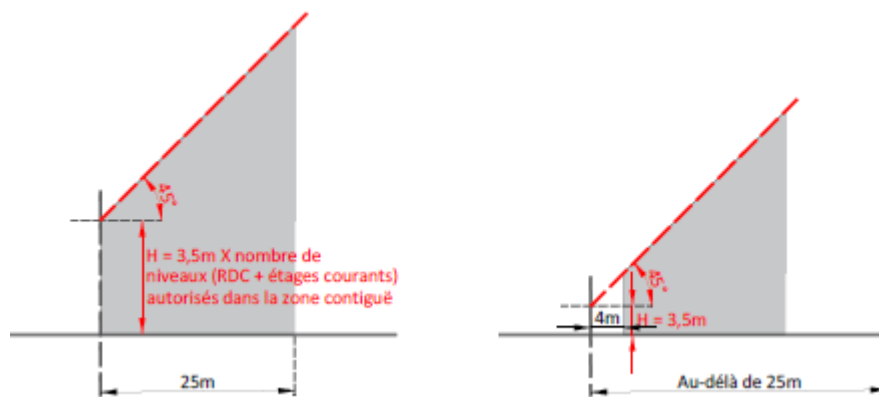
- une ligne verticale à l'aplomb de la limite de zone d'une hauteur de 3,5 mètres,
- un plan incliné à 45° partant du sommet de la verticale.

Ces règles de gabarit ne s'appliquent pas aux équipements de secours et de sécurité, aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ni aux équipements spécifiques (tribunes, pylônes, mâts, ...) ni lorsque la limite de zonage partage une même unité foncière. Dans ce cas le volume à construire ne doit pas dépasser le gabarit autorisé en zone contiguë du PLUi ou de tout autre règlement d'urbanisme.

Gabarit en limite d'une autre zone -Illustration :



Bande d'implantation et de hauteur



UG2b

La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

ZONE UG3

Cette zone correspond au domaine aéroportuaire. Elle est réservée aux activités nécessaires au fonctionnement du service public aéroportuaire, aux activités, commerces et services liés à l'aéroport.

Elle relève à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulières dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

La zone UG3 ne comporte pas de secteur.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Sauf disposition graphique différente, les constructions s'implantent librement.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal correspondant à $L=H/2$, avec un recul minimal de 3 m des limites séparatives sauf si adossement à une construction existante (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur des constructions doit être cohérente avec les constructions autorisées dans la zone.

La hauteur maximale des constructions est éventuellement définie au règlement graphique (indiquée H).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

ZONE UG4

Cette zone correspond aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Elle relève à la fois d'un parcellaire, d'une composition et d'une affectation particulière dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

La zone UG4 ne comporte pas de secteur.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Sauf disposition graphique différente, les constructions s'implantent librement.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Sauf disposition graphique différente, les constructions s'implantent librement.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur des constructions doit être cohérente avec les besoins des constructions autorisées dans la zone.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

ZONE UGf

Cette zone correspondant au domaine ferroviaire aux abords des gares ou pour les grandes emprises ferroviaires.

Elle relève à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulières dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

La zone UGf ne comporte pas de secteur.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Sauf disposition graphique différente, les constructions s'implantent librement.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions s'implantent librement par rapport aux limites séparatives si elles sont au niveau du rez-de-chaussée (*). Pour des hauteurs plus importantes, un retrait minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives est imposé.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur des constructions doit être cohérente avec les besoins des constructions autorisées dans la zone.

La hauteur maximale des constructions est éventuellement définie au règlement graphique (indiquée H).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

ZONE UGI

Cette zone correspond aux équipements d'intérêt collectif et autres types d'activités liées aux sports, loisirs et hébergements touristiques.

Elle relève à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulières dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

La zone UGI ne comporte pas de secteur.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Sauf disposition graphique différente, les constructions s'implantent librement.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions s'implantent librement par rapport aux limites séparatives.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur des constructions doit être cohérente avec les besoins des équipements sportifs, de loisirs et d'hébergement touristique.

La hauteur maximale des constructions est éventuellement définie au règlement graphique (indiquée H).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

3. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol (*) totale sur le terrain est limitée à 30% de la superficie du terrain.

ZONE UGn

Cette zone correspond aux espaces naturels dans lesquels sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics en relation avec une vocation de sport et de loisirs.

Elle relève à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulières dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

La zone UGn ne comporte pas de secteur.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Sauf disposition graphique différente, les constructions s'implantent librement.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions s'implantent librement par rapport aux limites séparatives.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur des constructions doit être cohérente avec les besoins des constructions autorisées dans la zone.

La hauteur maximale des constructions est éventuellement définie au règlement graphique (indiquée H).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

3. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol (*) totale sur le terrain est limitée à 10% de la superficie du terrain.

ZONE UI1

Cette zone regroupe les secteurs et parcs d'activités dédiés aux activités artisanales et industrielles et peuvent accueillir selon les cas certains équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle comprend 7 secteurs qui se distinguent par les destinations et sous-destinations des constructions qui y sont possibles.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions s'implantent librement en fonction de leurs besoins.

Les aires de stockage sont organisées et équipées de manière à limiter l'impact visuel des produits ou matériels stockés depuis la voie publique.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions s'implantent librement en fonction de leurs besoins.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

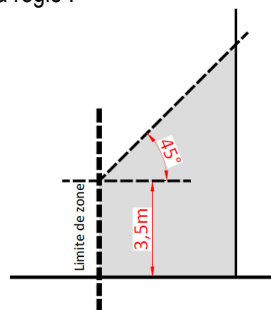
La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

En limite séparative avec une autre zone, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini ainsi :

- une ligne verticale à l'aplomb de la limite de zone d'une hauteur de **3,5** mètres,
- un plan incliné à 45° partant du sommet de la verticale.

Ces règles de gabarit ne s'appliquent pas aux équipements de secours et de sécurité, aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ni aux équipements spécifiques (tribunes, pylônes, mâts, ...) ni lorsque la limite de zonage partage une même unité foncière. Dans ce cas le volume à construire ne doit pas dépasser le gabarit autorisé en zone contiguë du PLUi ou de tout autre règlement d'urbanisme.

Le schéma ci-dessous illustre la règle :



Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

3. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol (*) des extensions des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à 30% de l'emprise au sol existante du logement dans la limite totale de 150 m² d'emprise au sol (existant + extension(*)).

ZONE UI2

Cette zone est dédiée aux centres commerciaux et supermarchés.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions s'implantent à l'alignement (*) ou en recul minimal de 5 m.

Les aires de stockage sont organisées et équipées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Dans le cas d'une implantation en limite séparative correspondant à une limite de zone autre que les zones UI, la construction respecte un recul correspondant au minimum à la moitié de la hauteur avec un minimum de 7 m.

Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul correspondant au minimum à la moitié de la hauteur avec un minimum de 7 m.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

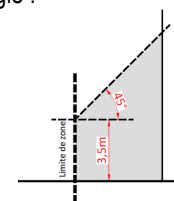
La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

En limite séparative avec une autre zone, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini ainsi :

- une ligne verticale à l'aplomb de la limite de zone d'une hauteur de **3,5** mètres,
- un plan incliné à 45° partant du sommet de la verticale.

Ces règles de gabarit ne s'appliquent pas aux équipements de secours et de sécurité, aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ni aux équipements spécifiques (tribunes, pylônes, mâts, ...) ni lorsque la limite de zonage partage une même unité foncière. Dans ce cas le volume à construire ne doit pas dépasser le gabarit autorisé en zone contiguë du PLUi ou de tout autre règlement d'urbanisme.

Le schéma ci-dessous illustre la règle :



Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

3. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol (*) des extensions des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à 30% de l'emprise au sol existante du logement dans la limite totale de 150 m² d'emprise au sol (existant + extension(*)).

ZONE UI3

Cette zone est dédiée aux parcs d'activités de bureaux.

Elle ne comporte pas de secteur.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions s'implantent dans le respect de l'ordonnement (*) existant. S'il n'y a pas d'ordonnement (*) existant, les constructions s'implantent à l'alignement (*) ou en recul minimal de 5 m.

Les aires de stockage sont organisées et équipées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en recul minimal de 4 m.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

3. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol (*) des extensions des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à 30% de l'emprise au sol existante du logement dans la limite totale de 150 m² d'emprise au sol (existant + extension(*)).

ZONE UI4

Cette zone est dédiée au parc des expositions.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions s'implantent librement.

Les aires de stockage sont organisées et équipées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Dans le cas d'une implantation en limite séparative correspondant à une limite de zone autre que les zones UI, la construction respecte un recul minimal de 5 m.

Dans les autres cas, les constructions s'implantent en limite séparative ou en recul minimal de 5 m minimum.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

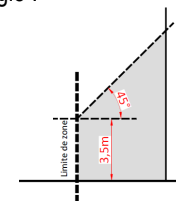
La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

En limite séparative avec une autre zone, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini ainsi :

- une ligne verticale à l'aplomb de la limite de zone d'une hauteur de **3,5 mètres**,
- un plan incliné à 45° partant du sommet de la verticale.

Ces règles de gabarit ne s'appliquent pas aux équipements de secours et de sécurité, aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ni aux équipements spécifiques (tribunes, pylônes, mâts, ...) ni lorsque la limite de zonage partage une même unité foncière. Dans ce cas le volume à construire ne doit pas dépasser le gabarit autorisé en zone contiguë du PLUi ou de tout autre règlement d'urbanisme.

Le schéma ci-dessous illustre la règle :



Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

3. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol (*) des extensions des logements existants est limitée à 30% de l'emprise au sol existante du logement dans la limite totale de 150 m² d'emprise au sol (existant + extension(*)).

ZONE UI5

Cette zone est dédiée aux zones d'activités à restructurer.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions s'implantent dans le respect de l'ordonnancement (*) existant. S'il n'y a pas d'ordonnancement (*) existant, les constructions s'implantent à l'alignement (*) ou en recul minimal de 5 m.

Les aires de stockage sont organisées et équipées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en recul minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un recul minimal de 7 m.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

3. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol (*) des extensions des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à 30% de l'emprise au sol existante du logement dans la limite totale de 150 m² d'emprise au sol (existant + extension(*)).

Pour les autres destinations, l'emprise au sol (*) totale sur le terrain est limitée à 50% de la superficie du terrain.

ZONE UO

La zone UO comprend les secteurs opérationnels des communes.

Cette zone comprend 4 secteurs distincts par les destinations et sous-destinations des constructions possibles :

1. Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions spécifiques aux zones UO remplacent les règles d'implantation des constructions applicables à toutes les zones.

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions s'implantent librement dans le respect des conditions d'aménagement fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative au quartier, secteur ou îlot concerné si elle existe.

En cas de bâti contigu, le projet s'intègre harmonieusement au contexte bâti.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions s'implantent librement dans le respect des conditions d'aménagement fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative au quartier, secteur ou îlot concerné si elle existe.

En cas de bâti contigu, le projet s'intègre harmonieusement au contexte bâti.

Règles alternatives

Sans objet

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

Règles alternatives

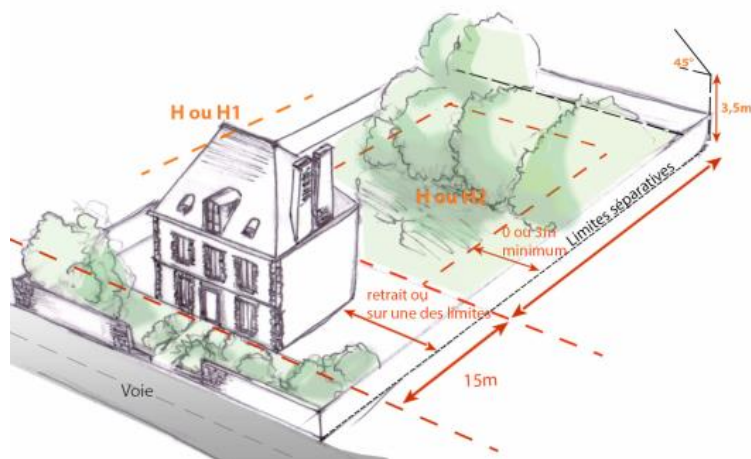
Sans objet

ZONE UP

La zone UP couvre les secteurs qui, par leur composition urbaine homogène et caractéristique du siècle dernier, constituent des ensembles patrimoniaux d'intérêt local qu'il convient de préserver en raison de leur valeur culturelle et historique.

Ces ensembles à dominante résidentielle, caractérisés par un tissu urbain aéré, est composé de typologies bâties spécifiques (hôtels particuliers et villas de qualité du XIXème siècle) et d'ensembles urbains assez homogènes.

Cette zone ne comprend pas de secteurs.



La préservation et la mise en valeur de ces secteurs n'interdisent pas toute évolution du bâti, mais supposent que les projets ne portent atteinte ni à l'homogénéité de leur composition urbaine, ni aux caractéristiques des éléments de patrimoine.

Les extensions (*) et les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect de l'ordonnancement existant et de la composition spécifique des hôtels particuliers et villas du XIXe siècle organisées le plus souvent avec une cour à l'avant et un jardin à l'arrière.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent utiliser des techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

L'aspect extérieur des constructions est travaillé en fonction des caractéristiques morphologiques du secteur en prenant en compte les ensembles bâtis homogènes dans lesquels se situe le projet ainsi que les spécificités des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect des matériaux. Les projets peuvent présenter une conception contemporaine.

Les projets respectent les dominantes de composition (verticales et horizontales, rythmes des percements, pentes de toiture -2 ou 4 pans-).

Les extensions (*) respectent les volumes et proportions des constructions d'origine.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions respectent le principe d'implantation des constructions aux abords immédiats du projet, dans le respect d'une harmonie d'ensemble, notamment en différenciant le bâti principal des constructions annexes (*).

Les vérandas de taille importante sont préconisées sur les façades arrière, les façades sur rue recevant principalement les marquises et pergolas.

Extensions (*), Annexes (*) et garages :

Les projets doivent rechercher une harmonie des volumes, des formes et des matériaux mis en œuvre avec le bâtiment principal. Notamment lorsque les extensions, annexes et garages sont accolés à la construction existante, ils s'intègrent avec les clôtures contiguës notamment en termes de matériaux.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 15 m, les constructions sont implantées :

- soit en retrait des limites séparatives,
- soit sur une des limites séparatives et en retrait des autres limites séparatives.

En dehors de cette bande d'implantation (*), les constructions ou parties de construction peuvent :

- être implantées librement si elles sont à rez-de-chaussée
- au-delà du rez-de-chaussée, l'implantation se fait en retrait de 3m minimum des limites séparatives
- s'adosser en continuité des constructions voisines existantes

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas porter atteinte à l'homogénéité de l'épannelage de rue. Ainsi, dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m à partir de l'implantation avant de la construction, la hauteur des constructions respecte la volumétrie générale de la rue ou de l'îlot dans la limite de la hauteur maximale indiquée au règlement graphique (H ou H1).

Au-delà de la bande de hauteur (*) de 15 mètres, la hauteur maximale est indiquée au règlement graphique (H ou H2) et les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini ainsi :

- une ligne verticale à l'aplomb de la limite de terrain d'une hauteur de 3,5 mètres,
- un plan incliné à 45° partant du sommet de la verticale.

Ces règles de gabarit ne s'appliquent pas aux équipements de secours et de sécurité, aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ni aux équipements spécifiques (tribunes, pylônes, mâts, ...) ni lorsque la limite de zonage partage une même unité foncière. Dans ce cas le volume à construire ne doit pas dépasser le gabarit autorisé en zone contiguë du PLUi ou de tout autre règlement d'urbanisme.

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre ou des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour permettre les extensions (*) en harmonie avec les constructions existantes (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

ZONES 1AU

La zone 1AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies et réseaux existent à la périphérie immédiate de cette zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone dans les conditions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation concernée et le cas échéant par le règlement.

Elle comprend deux secteurs :

Secteur 1AU : sans règlement, il renvoie aux conditions d'aménagement et d'équipement prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation concernée.

Secteur 1AU auquel est ajouté le nom de la zone souhaitée (1AUO, 1AUE3a, 1AUI1a,...) qui renvoi aux dispositions réglementaires de la zone U correspondante en complément des conditions d'aménagement et d'équipement prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation concernée.

1. Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions spécifiques à toutes les zones 1AU remplacent les règles d'implantation des constructions applicables à toutes les zones.

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Dans les secteurs 1AU, les implantations des constructions sont fixées par les orientations d'aménagement et de programmation concernées.

Dans les secteurs 1AU auquel est ajouté le nom de la zone souhaitée (1AUO1, 1AUE2a, 1AUI1a,...), les implantations des constructions sont celles de la zone ou du secteur U correspondant (1AUO1 → UO1, 1AUE2a → UE2a, 1AUI1a → UI1a, ...), sous réserve du respect des conditions d'aménagement et d'équipement fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Dans les secteurs 1AU, les implantations des constructions sont fixées par les orientations d'aménagement et de programmation concernées.

Dans les secteurs 1AU auquel est ajouté le nom de la zone souhaitée (1AUO, 1AUE3a, 1AUI1a,...), les implantations des constructions sont celles de la zone ou du secteur U correspondant (1AUO1 → UO1, 1AUE2a → UE2a, 1AUI1a → UI1a, ...), sous réserve du respect des conditions d'aménagement et d'équipement fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

2. Hauteur des constructions

Règles générales

Dans les secteurs 1AU, les hauteurs des constructions sont fixées par les orientations d'aménagement et de programmation concernées.

Dans les secteurs 1AU auquel est ajouté le nom de la zone souhaitée (1AUO1, 1AUE2a, 1AUI1a,...), les hauteurs des constructions sont celles de la zone ou du secteur U correspondant (1AUO → UO, 1AUE2a → UE2a, 1AUI1a → UI1a, ...), sous réserve du respect des conditions d'aménagement et d'équipement fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

3. Emprise au sol des constructions

Les constructions existantes(*) peuvent faire l'objet d'une extension au maximum de 20 m² d'emprise au sol (*) pour l'habitat et de 20 % de l'emprise au sol (*) existante dans la limite de 200 m² pour les autres destinations.

ZONES 2AU

La zone 2AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'adaptation du PLUi.

1. Implantation des constructions

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée (*)

Règles générales

Les extensions (*) des constructions se situent dans le prolongement de la construction existante (*) sur deux côtés maximum sans réduire le recul existant s'il est inférieur à 2 m.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les extensions (*) des constructions se situent dans le prolongement de la construction existante (*) sur deux côtés.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

2. Hauteur des constructions

Règles générales

La hauteur maximale des constructions est parfois définie au règlement graphique (indiquée H).

Dans le cas où la hauteur n'est pas définie au règlement graphique, la hauteur des extensions (*) respecte la hauteur de la construction existante (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

3. Emprise au sol des constructions

Les constructions existantes(*) peuvent faire l'objet d'une extension au maximum de 20 m² d'emprise au sol (*) pour l'habitat et de 20 % de l'emprise au sol (*) existante dans la limite de 200 m² pour les autres destinations.

ZONE A

La zone A correspond aux espaces agricoles.

Elle comporte 5 secteurs constructibles de taille et de capacité limitée :

Ah pour les hameaux d'habitat

Ai pour les extensions (*) d'activités non agricoles

Al pour les activités de loisirs et d'hébergement de loisirs

Ag pour les aires d'accueil des gens du voyage

Ay pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

1. Implantation des constructions

Leur implantation doit limiter le mitage de l'espace rural.

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Dans les secteurs Ah

Les constructions s'implantent dans le respect de l'ordonnancement du bâti (*) du hameau existant.

Dans la zone A et les secteurs Ai, Al, Ag et Ay

Les constructions nouvelles sont implantées librement.

Les extensions (*) des logements s'implantent en recul minimal de 2 m de l'alignement (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Dans les secteurs Ah

Les constructions s'implantent dans le respect de la structuration bâtie du hameau existant.

Dans la zone A et les secteurs Ai, Al, Ag et Ay

L'implantation des logements autorisés dans la zone est en retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives

Les extensions (*) des logements s'implantent en retrait minimal de 4 m de la limite séparative.

L'implantation des autres constructions est libre.

Dans les secteurs Ay

Les constructions s'implantent librement

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

Dans la zone A et dans l'ensemble des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, la hauteur des :

- constructions agricoles, des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- logements est limitée à rez-de-chaussée + un niveau + combles (*). La hauteur du rez-de-chaussée est de 3,5 m maximum et la hauteur des niveaux est comprise entre 2,3 m et 3 m maximum sous plancher, sauf si les hauteurs des constructions existantes (*) sont supérieures.
- combles (*) est limitée à 6 m.
- annexes (*) liées à l'habitation : voir règle de hauteur applicable à toutes les zones.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

3. Emprise au sol des constructions

Dans la zone A et dans l'ensemble des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à l'exception des secteurs Ai et AI, l'emprise au sol (*) des :

- constructions agricoles, constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées à l'activité agricole et des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire non liées à l'activité agricole est limitée à la surface de la construction existante (*).
- logements autorisés dans la zone est limitée à 150 m² (existant + extension (*)).

- locaux de gardiennage autorisés dans la zone est limitée à 30 m² (existant + extension (*)).
- annexes (*) aux logements autorisées dans la zone est limitée à 90 m² au total dans le respect de la décomposition suivante :
 - piscines couvertes ou non couvertes : limitées à 50 m² (existant + extension (*))
 - autres annexes : limitées à 60 m² (existant + extension (*)).

Cas particulier des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 dont l'emprise au sol (*) est supérieure ou égale à celle définie ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser cette surface : une emprise au sol (*) supplémentaire de 5% de la surface du terrain et plafonnée à 20 m² est autorisée pour permettre la réhabilitation et l'extension de ces logements.

Dans les secteurs Ai

L'emprise au sol (*) des constructions neuve est limitée à celle des constructions existantes (*) qu'elles remplacent à laquelle il est possible d'ajouter 50% de l'emprise au sol (*) de la construction démolie dans la limite d'une emprise au sol totale de 1200 m² par bâtiment (existant + extension).

L'emprise au sol (*) des extensions (*) est limitée à 50% de l'emprise au sol (*) de la construction existante (*) dans la limite d'une emprise au sol totale de 1200 m² par bâtiment (existant + extension).

Dans les secteurs AI

L'emprise au sol (*) complémentaire à l'état existant à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à :

- Bruz – Fénicat : 300 m²
- Cesson-Sévigné – La Vallée : 1000 m²
- Montgermont – La Chataigneraie : 1900 m²
- Nouvoitou – Petit Corcé : 1000 m²
- Nouvoitou – Domaine du Pavillon : 500 m²
- Pacé – Méaux : 200 m²

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison du paysage ou de la qualité d'espace naturel, de ressources du sous-sol,...

Elle comprend trois secteurs dont les vocations sont différenciées (voir Titre II Destinations des constructions) :

Ne dédié aux parcs, coulées vertes et équipements de plein air de faible constructibilité

Nc dédié aux activités de carrières et autres activités compatibles.

Nci dédié aux activités de carrières et autres activités compatibles notamment le traitement et le stockage de déchets.

Elle comporte également 6 secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitée :

Nh pour les hameaux d'habitat

Ni pour les extensions (*) d'activités non agricoles

NI pour les activités de loisirs et d'hébergement de loisirs

Ng pour les aires d'accueil des gens du voyage

Ness pour des projets liés à l'économie sociale et solidaire.

Ny pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

1. Implantation des constructions

Leur implantation doit limiter le mitage de l'espace rural.

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Dans les secteurs Nh

Les constructions s'implantent dans le respect de l'ordonnancement du bâti (*) du hameau existant.

Dans la zone N et les secteurs Ni, NI, Ng, Ness et Ny

Les constructions nouvelles sont implantées librement.

Les extensions (*) des logements s'implantent en recul minimal de 2 m de l'alignement (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Dans les secteurs Nh

Les constructions s'implantent dans le respect de la structuration bâtie du hameau existant.

Dans la zone N et les secteurs Ni, NI, Ng, Ness et Ny

L'implantation des logements autorisés dans la zone est en retrait d'au-moins 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les extensions (*) des logements s'implantent en retrait minimal de 4 m de la limite séparative.

L'implantation des autres constructions est libre.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

2. Hauteur des constructions

Règles générales

Dans toute la zone N, la hauteur des :

- constructions agricoles et forestières, et des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire est limitée à rez-de-chaussée + un niveau + combles (*).
- logements et hébergements est limitée à rez-de-chaussée + un niveau + combles (*). La hauteur du rez-de-chaussée est de 3,5 m maximum et la hauteur des niveaux est comprise entre 2,3 m et 3 m maximum sous plancher sauf si les hauteurs des constructions existante (*) sont supérieures.

- combles (*) est limitée à 6 m.
- annexes (*) liées à l'habitation : voir règle de hauteur applicable à toutes les zones.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

3. Emprise au sol des constructions

Dans toute la zone N à l'exception des secteurs Ni, Ness et NI, l'emprise au sol (*) des :

- équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- constructions agricoles et forestières est limitée à 2000 m² par bâtiment.
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées à l'activité agricole est limitée à 600 m² (existant + extension) ou à la surface de la construction existante (*) si cette dernière est plus importante.
- constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire non liées à l'activité agricole est limitée à la surface de la construction existante (*).
- logements autorisés dans la zone est limitée à 150 m² (existant + extension (**)).
- locaux de gardiennage autorisés dans la zone est limitée à 30 m² (existant + extension (**)).
- annexes (*) aux logements autorisées dans la zone est limitée à 90 m² au total dans le respect de la décomposition suivante :
 - piscines couvertes ou non couvertes : limitées à 50 m² (existant + extension (**))
 - autres annexes : limitées à 60 m² (existant + extension (**)).

Cas particulier des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 dont l'emprise au sol (*) est supérieure ou égale à celle définie ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser cette surface : une emprise au sol (*) supplémentaire de 5% de la surface du

terrain et plafonnée à 20 m² est autorisée pour permettre la réhabilitation et l'extension de ces logements.

Dans les secteurs Ni

L'emprise au sol (*) des constructions neuve est limitée à celle des constructions existantes (*) qu'elles remplacent à laquelle il est possible d'ajouter 50% de l'emprise au sol (*) de la construction démolie dans la limite d'une emprise au sol totale de 1200 m² par bâtiment (existant + extension).

L'emprise au sol (*) des extensions (*) est limitée à 50% de l'emprise au sol (*) de la construction existante (*) dans la limite d'une emprise au sol totale de 1200 m² par bâtiment (existant + extension).

Dans les secteurs NI

L'emprise au sol (*) complémentaire à l'état existant à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à :

- Bruz – Haut Carcé : 250 m²
- Bruz – Golf de Cicé : 250 m²
- Bruz – Manoir de Pommeraie : 1500 m²
- Laillé – La Corbinais : 150 m²
- Le Rheu – Château d'Apigné : 700 m²
- Le Rheu – Plessis Saucourt : 600 m²
- Le Rheu – La Freslonnière : 500 m² au total à répartir entre les 2 périmètres distincts
- Mordelles – La Ville du Bois : 800 m²
- Miniac-sous-Bécherel – La Ville es Malard : 200 m²
- Noyal-Châtillon-sur-Seiche - La Baltière : 100 m²
- Orgères – Le Haras du Reuzel : 400 m²

Dans les secteurs Ness

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 400 m² au total.

ZONE NP

La zone NP correspond aux espaces naturels de protection renforcée.

1. Implantation des constructions

Leur implantation doit limiter le mitage de l'espace rural.

1.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Règles générales

Les constructions nouvelles sont implantées librement.

Les extensions (*) des logements s'implantent en recul minimal de 2 m de l'alignement (*).

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

L'implantation des constructions nouvelles est libre par rapport aux limites séparatives.

Les extensions (*) des logements s'implantent en retrait minimal de 4 m de la limite séparative.

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

2. Hauteur des constructions

Règles générales

Dans l'ensemble de la zone NP, la hauteur des :

- constructions agricoles, constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et des équipements d'intérêt collectif et services publics, n'est pas réglementée.
- logements est limitée à rez-de-chaussée + un niveau + combles (*)

Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

3. Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone NP, l'emprise au sol (*) des :

- équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- constructions agricoles et forestières autorisées dans la zone est limitée à 400 m² par bâtiment.
- extensions (*) des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées à l'activité agricole est limitée à 100 m² ou à la surface de la construction existante (*) si cette dernière est plus importante.
- constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire non liées à l'activité agricole est limitée à la surface de la construction existante (*).
- logements autorisés dans la zone et limitée à 150 m² (existant + extension (*)).

- locaux de gardiennage autorisés dans la zone est limitée à 30 m² (existant + extension (*)).
- annexes (*) aux logements est autorisée dans la limite totale de 30 m² (existant + extension (*)).

Cas particulier des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 dont l'emprise au sol (*) est supérieure ou égale à celle définie ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser cette surface : une emprise au sol (*) supplémentaire de 5% de la surface du terrain et plafonnée à 20 m² est autorisée pour permettre la réhabilitation et l'extension de ces logements.



Titre VI

Définitions

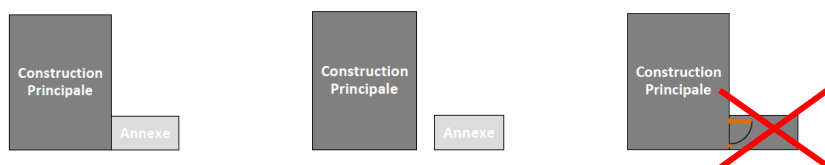
Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé par un plan d'alignement, un alignement individuel, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou, à défaut, par la limite séparant le domaine public du domaine privé.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Annexe – Illustration (non exhaustive) :



Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

Liste non exhaustive : remise, abri de jardin, garage, local vélo, cellier, piscines,....

Annexe à un bâtiment agricole générant un périmètre sanitaire

En référence à l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, les annexes concernées correspondent à "toute structure annexe, notamment les bâtiments de stockage de paille et de foin, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les équipements d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, les salles de traite, à l'exception des parcours".

Attique

Un attique correspond au(x) dernier(s) étage(s) droit(s) situé(s) au sommet d'une construction de proportion et de surface moindre que l'étage courant ou partiel directement inférieur. L'attique peut être symétrique ou dissymétrique.

Bandes d'implantation et bandes de hauteur

Lorsqu'elles existent, les bandes d'implantation déterminent les emprises au sein desquelles les constructions peuvent s'implanter.

Lorsqu'elles existent, les bandes de hauteur déterminent les emprises au sein desquelles la hauteur maximale des constructions fixée au règlement graphique (plan des Hauteurs) s'applique.

Selon les zones, l'implantation des constructions, leur emprise au sol (*) ou leur hauteur (*) diffère selon ces bandes.

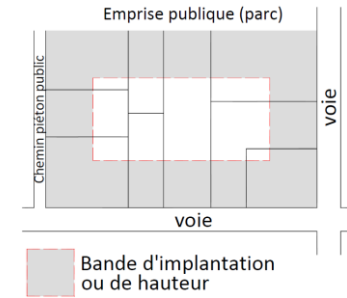
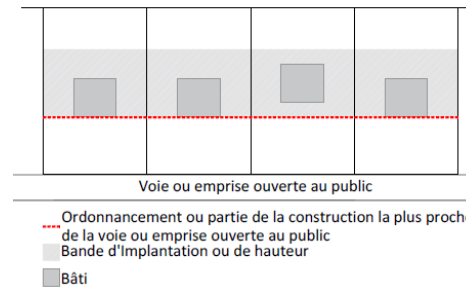
Lorsqu'elles ne sont pas définies graphiquement au règlement graphique (sur le plan de zonage, plan de détail, plan masse ou plan d'épannelage), ces bandes d'implantation et de hauteur sont parallèles aux voies et emprises ouvertes au public (*) et mesurées perpendiculairement à partir :

- soit des règles applicables à toutes les zones le long des cours d'eau, des voies ferrées ou des voies ayant une emprise inférieure à 6 m;
- soit des règles spécifiques à chaque zone, à savoir :
 - à partir de l'alignement ou de la limite de voie privée pour les zones UA1a, UA1b, UA1h, UB1, UB2, UD1, UE1, UG1.
 - à partir de l'implantation de la partie de construction de premier rang (*) la plus proche de la voie ou emprise ouverte au public (*) pour les zones UA1c, UD2, UE2c, UE2d, UP.
 - à partir de l'implantation de la partie de construction de premier rang (*) la plus proche ou la plus éloignée de la voie ou emprise ouverte au public (*) pour les zones UE2a, UE2b, UE2e.
- soit d'une marge de recul, d'un emplacement réservé, d'une servitude de localisation de voie, etc...;
- soit, dans les zones UB1 et UD1 uniquement, à partir du positionnement choisi de la surface de la bande calculée dans les conditions définies ci-avant pour assurer la préservation et/ou la mise en valeur d'éléments faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments historiques, soit du patrimoine bâti d'intérêt local ou un élément ou ensemble végétal identifié au règlement graphique. Dans tous les cas, le(s) positionnement(s) choisi(s) de la surface de la bande préserveront partiellement le principe d'alignement. L'emprise au sol du bâti existant préservé est déduite de la surface de la bande définie ci-dessus.

- soit, dans les zones UB1 et UD1 uniquement, à partir du positionnement choisi de la surface de la bande calculée dans les conditions définies ci-avant pour assurer la préservation et/ou la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité non identifié au règlement graphique s'il structure le paysage. Dans tous les cas, le(s) positionnement(s) choisi(s) de la surface de la bande préserveront partiellement le principe d'alignement. L'emprise au sol du bâti existant préservé est déduite de la surface de la bande définie ci-dessus.

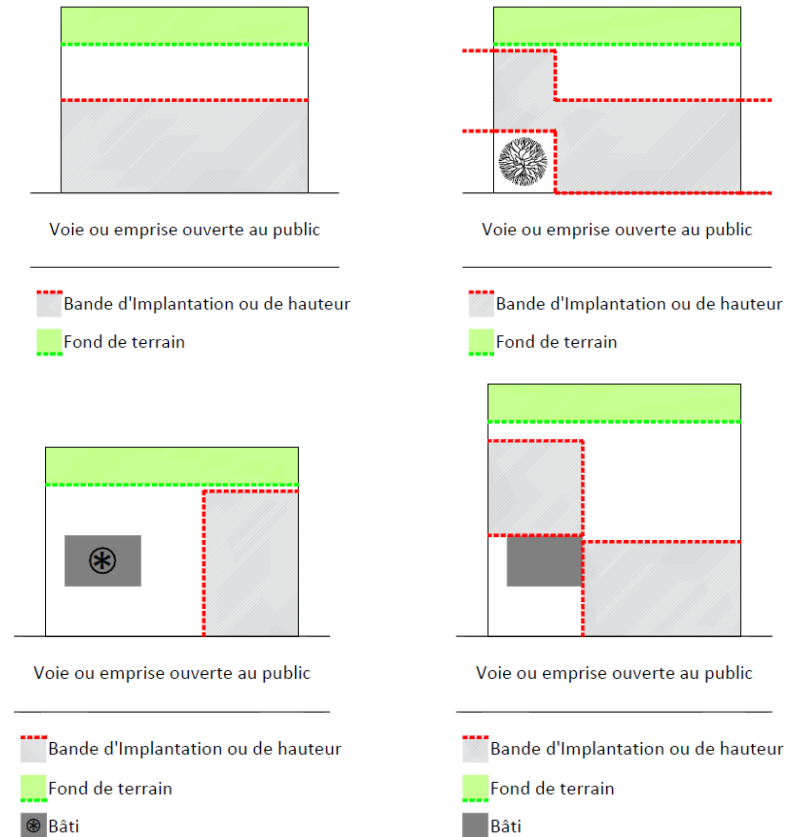
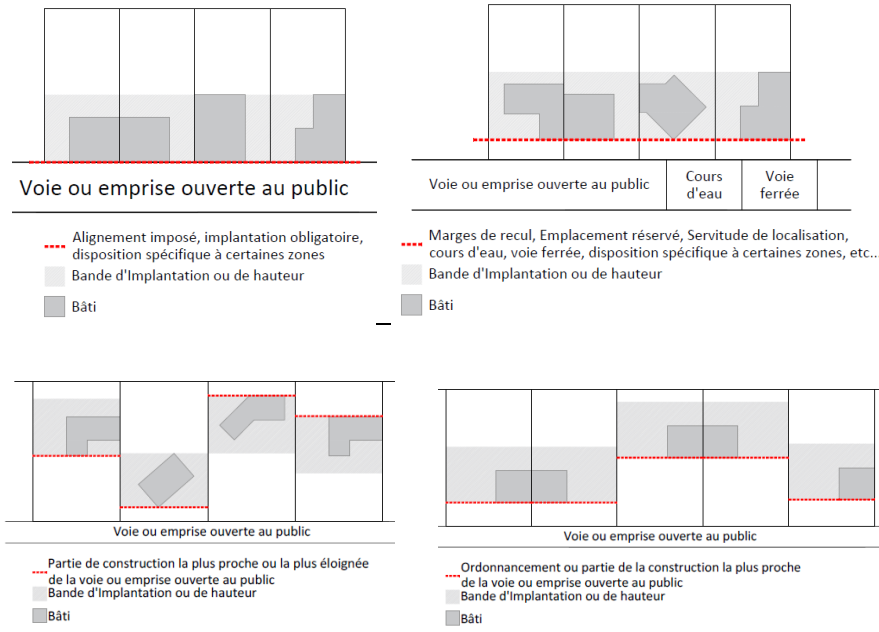
Dans le cas d'un terrain d'angle (*) ou aspecté sur plusieurs voies et/ou emprises publiques (*), la bande d'implantation et de hauteur s'applique à partir des différentes voies et/ou emprises publiques (*).

Pour les terrains aspectés sur plusieurs voies et emprises ouvertes au public (*), les bandes d'implantation et de hauteur peuvent s'appliquer sur une seule des voies et emprises ouvertes au public (*).



Zones UB1 et UD1 : Bandes d'implantation et de hauteur possibles pour préserver du patrimoine bâti ou végétal – Illustrations (non exhaustives) :

Bandes d'implantation et de hauteur – Illustrations (non exhaustives) :



Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment îlot

Pour l'application des règles qui y font référence, une construction est considérée comme réalisée selon le principe du "bâtiment -îlot" lorsqu'elle est implantée sur la totalité du terrain support, les terrains libres autour étant à destination d'espaces publics. Ici, la construction est prise en totalité, y compris :

- le socle éventuellement constitué par des parkings souterrains qui peut, le cas échéant, déborder de l'emprise de la construction principale
- les jardinets privatifs affectés éventuellement aux appartements du rez-de-chaussée
- les rampes d'accès aux parkings souterrains ou les rampes d'accès handicapés.

Coefficient de végétalisation

Le coefficient de végétalisation est le rapport entre les surfaces éco-aménagées, pondérées selon leur nature, et la surface totale du terrain considéré.

Deux types de surfaces sont distingués :

- Les surfaces imperméables
- Les surfaces éco aménagées comprenant les surfaces semi-perméables (*), les espaces verts sur dalle ou toiture et les surfaces de pleine terre (*)

Pour le calcul du coefficient de végétalisation, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé, une servitude de localisation, un plan d'alignement ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte.

Comble

Un comble est un étage situé au sommet d'une construction dont la hauteur des murs est réduite de plus de moitié par la pente du toit par rapport au mur de l'étage courant inférieur. Le comble ne constitue pas un étage droit.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

En particulier, deux bâtiments (*), pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol (*) définie au présent règlement ou un sous-sol.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Dans le présent règlement, le terme construction existante s'entend par les constructions régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUi de 2019.

Construction de premier rang

Les constructions de premier rang correspondent aux constructions les plus en avant sur la voie. Le premier rang constitue le front bâti le plus proche de la voie.

Les linéaires sur voie qui se limitent à la largeur de l'accès à cette voie (terrains en cœur d'îlot ou dits "terrain en drapeau") ne sont pas concernés par des constructions de premier rang.

Construction de second rang

Les constructions de second rang correspondent aux constructions situées à l'arrière des constructions de premier rang (*).

Destination et sous-destination des constructions

Le 5 destinations et 20 sous-destinations sont celles définies par l'article R151-27 du code de l'urbanisme.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou sur le même terrain, sans lien de nécessité ou d'indissociabilité, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le présent règlement (un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs).

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou sur le même terrain, si l'une est considérée comme l'accessoire de l'autre, elle peut être admise dans une construction ou un espace extérieur. Elle est alors soumise aux règles de la destination et sous-destination de la construction principale à laquelle elle se rattache sauf pour la règle de stationnement.

DESTINATION HABITATION

Sous-destination LOGEMENT :

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ex : yourtes
- Les chambres d'hôtes au sens de l'art. D324-13 du code du tourisme (c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes)
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
- Les gîtes

Est considéré comme logement au sens du code de la construction et de l'habitat, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilette, W-C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparé dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État au sens du code de la construction et de l'habitat : ce sont ceux visés par l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme et précisés dans la réponse ministérielle du 16 juillet 2001.

Sous-destination HÉBERGEMENT :

Constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique. Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...).

Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou chambres collectives ou individuelles.

Pour être considéré comme de l'hébergement, les surfaces des espaces communs de vie et de services, hors logements, locaux techniques et locaux vélos, doivent respecter un minimum de 10% de la surface de plancher totale réalisée selon les seuils suivants :

- Produits PLUS / PLAI et / ou PLS institutionnel : minimum de 30 m² de surface de plancher et maximum exigible de 100 m².
- Autres produits logements : minimum de 50 m² de surface de plancher et maximum exigible de 150 m².

Tout projet d'hébergement doit comprendre au minimum 50% des espaces communs en rez-de-chaussée. Toutefois cette disposition ne s'applique pas lorsque des commerces, services ou équipements occupent le rez-de-chaussée.

Liste non exhaustive : hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, maisons de retraite de type résidences seniors ou EHPAD, foyers de travailleurs et résidences autonomie,...), hébergement des élèves, stagiaires, étudiants (résidences universitaires,...), hébergement temporaire (migrants, centres d'hébergement d'urgence, jeunes travailleurs, résidence-services,...), hébergement social (foyer d'accueil,...), résidence hôtelière à vocation sociale, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre d'accueil des demandeurs d'asile ...

DESTINATION COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE**Sous-destination ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL :**

Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

L'activité artisanale peut se définir en application de l'art. 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Liste non exhaustive : épicerie, supermarché, hypermarché, points permanents de retrait par la clientèle d'achats commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile, station-service, artisanat avec une activité commerciale de vente de biens tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de service : cordonnerie, salon de coiffure,...

Sous-destination RESTAURATION :

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou équipement.

Sous-destination COMMERCE DE GROS :

Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Sous-destination ACTIVITÉ DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE :

Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou à des particuliers.

Liste non exhaustive : avocat, architecte, centre de formation de conduite, médecin, maison médicale, assurance, banque, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, concessionnaire automobile, "showrooms", magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, paysagiste,...

Sous-destination HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE :

Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Elle comprend toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle

Liste non exhaustive : hôtel, résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de tourisme, résidence hôtelière à vocation sociale,...

Sous-destination CINÉMA :

Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**Sous-destination INDUSTRIE :**

Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

L'activité artisanale peut se définir en application de l'art.19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Liste non exhaustive : construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, garagiste et autres activités de réparation, contrôle technique...

Sous-destination ENTREPÔT :

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Sous-destination BUREAU :

Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Sous-destination CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION :

Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Liste non exhaustive : centre des congrès, parc des expositions, parcs d'attraction, zéniths,...

DESTINATION EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**Sous-destination EXPLOITATION AGRICOLE :**

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Cette sous-destination recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'art. L311-1 du code rural et de la pêche maritime qui précise que sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Liste non exhaustive : élevage, maraîchage, arboriculture, horticulture, pépinières, terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...), méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles.

Sous-destination EXPLOITATION FORESTIÈRE :

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Liste non exhaustive : maisons forestières, scieries,...

DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maître d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée,...

Sous-destination LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS : constructions destinées à assurer une mission de service public.

Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment ou annexe, ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État,

Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial.

Liste non exhaustive : mairie, préfecture, services déconcentrés de l'État, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, maisons de service public, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, ...etc.

Sous-destination LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie.

Les logements de fonction d'un service public sont intégrés à cette sous-destination.

Liste non exhaustive : installations, constructions ou travaux nécessaires au réseau de traitement des déchets (déchèteries, centre d'enfouissement des déchets, ...) au réseau de traitement de l'eau (station de traitement de l'eau potable, château d'eau, stations d'épuration,...), au réseau de transports collectifs (métro, réseau de bus,...), au réseau de production, de transport et de distribution d'énergie (poste de transformation électrique, parc photovoltaïque, éolienne, pylône, biomasse, géothermie,...), au réseau viaire (routes, aires d'autoroute,...) ou de stationnement (parc public de stationnement,...), au réseau de desserte incendie (bassin d'eau, système de stockage d'eau, bornes incendie...), au réseau de téléphonie et de communication numérique, services techniques et équipements techniques des communes, serres municipales,...etc.

Sous-destination ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Liste non exhaustive : crèche, école maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation pour adulte, établissements de recherche agricole, centres de loisirs, hôpitaux, cliniques, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, ...etc.

Sous-destination SALLES D'ART ET DE SPECTACLE : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Sous-destination ÉQUIPEMENTS SPORTIFS : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive

Liste non exhaustive : stades, gymnases, piscines ouvertes au public, logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, golf, accrobranche,...etc.

Sous-destination AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Liste non exhaustive : salle polyvalente, maison de quartier, église, mosquée, temple, permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, aires d'accueil des gens du voyage, postes d'observation(faune, flore, astronomique,...), aire de jeux, ...

Économie sociale et solidaire

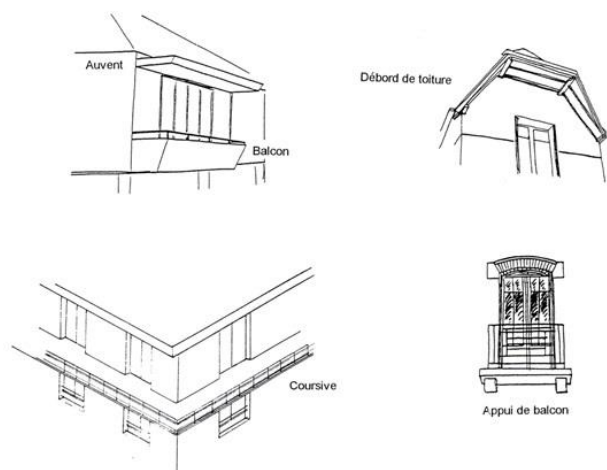
Le concept d'économie sociale et solidaire (ESS) désigne un ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale.

Ces entreprises adoptent des modes de gestion démocratiques et participatifs. Elles encadrent strictement l'utilisation des bénéfices qu'elles réalisent : le profit individuel est proscrit et les résultats sont réinvestis. Leurs ressources financières sont généralement en partie publiques.

Éléments architecturaux en saillie de façades ou de sommet

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie de façades (*) ou de sommet ne créant pas de surface de plancher tels que portiques, auvents, paires-vues, escaliers extérieurs, seuils, socles, soubassements, cheminées, chiens-assis, balcons (plates-formes formant saillie sur une façade (*) ou sommet), loggias,...etc, ainsi que les lucarnes, oriels ou bow-windows (qui sont des ouvrages en général en surplomb, formant avant-corps sur la hauteur d'un ou plusieurs étages) qui créent de la surface de plancher.

Éléments architecturaux – Illustration (non exhaustive) :



Éléments techniques en saillie de façade ou de sommet

Sont considérés comme éléments techniques en saillie de façade (*) ou sommet, les ouvrages ne créant pas de surface de plancher tels que :

- les installations de production d'énergie renouvelable
- les édifices techniques (climatisation, ascenseurs,...)
- les dispositifs de protection et de sécurité (grilles, caillebotis, garde-corps y compris sous forme d'acrotères,...).

Emprise au sol

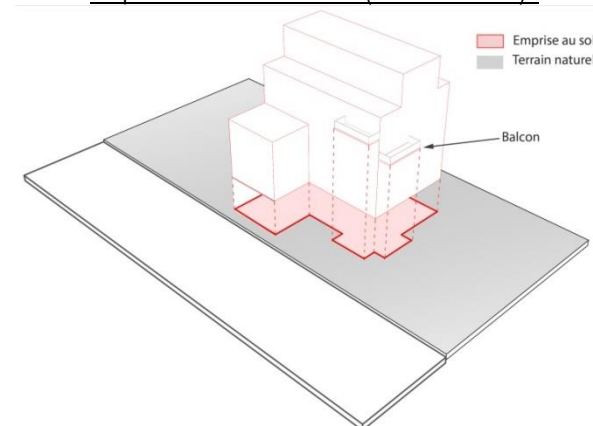
L'emprise au sol correspond à la projection au sol de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exception faite des ornements en saillie de façades ou sommet (*) ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, une servitude de localisation, un plan d'alignement, un espace cédé à la collectivité ou un espace boisé classé.

Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour la surface du terrain.

Les constructions existantes (*) et les constructions projetées sont prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Emprise au sol – Illustration (non exhaustive) :



Emprise publique

Voir définition des voies ou emprises publiques

Étage partiel

Étage(s) droit(s) situé(s) au sommet d'une construction de proportion et de surface moindre que l'étage courant directement inférieur.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante (*) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (*).

Dans les zones A, N et NP, pour la destination Habitation, l'extension s'apprécie à chaque logement existant à la date d'approbation du PLUi de 2019.

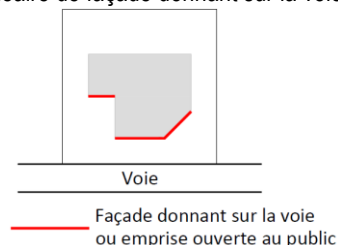
Façade

Les façades d'un bâtiment (*) ou d'une construction (*) correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les volumes structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Pour le calcul des règles de recul (recul imposé, recul par rapport aux voies et emprises ouvertes au public (*), recul par rapport aux limites séparatives, implantation obligatoire,...) les éléments architecturaux en saillie de façade ou sommet (*) sont exclus.

Le calcul du linéaire de façade donnant sur la voie se détermine à partir des parties de la façade avant non perpendiculaires aux voies.

Calcul du linéaire de façade donnant sur la voie – Illustration



Faille

Une faille est une discontinuité verticale du rez-de-chaussée au point le plus haut du ou des volumes bâtis. La faille créée soit une séparation entre deux volumes bâtis, soit elle se situe entre le volume bâti et la limite séparative. Elle crée une relation entre l'espace public et l'intérieur du terrain du projet. Elle concourt aussi à rythmer les ambiances de la rue, à diversifier les formes urbaine, à mettre en valeur ou en perspective des éléments végétaux ou patrimoniaux, et participe à l'ensoleillement des voies.

Les rampes d'accès au stationnement souterrain sont interdites dans les failles.

La faille peut accueillir des circulations à partir du 1^{er} étage courant (passerelles, coursives,...) dans la mesure où elle garantit une transparence significative. Les rampes d'accès au stationnement souterrain y sont interdites.

Exemples de Failles – Illustrations (non exhaustives)

Failles et recul

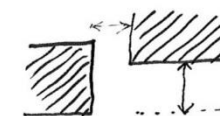
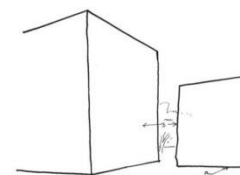
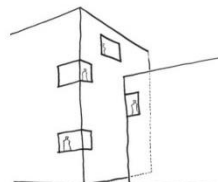


Schéma illustratif en plan

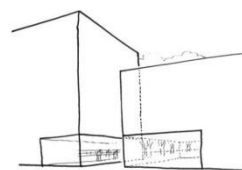
Les failles peuvent être l'occasion d'introduire un recul dans le respect des règles d'implantation

Failles supports d'ouvertures



Les façades donnant sur des failles peuvent accueillir des ouvertures

Faïlles et usages



Les rez-de-chaussée donnant sur des failles peuvent être l'occasion d'animation

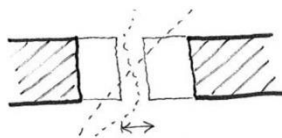
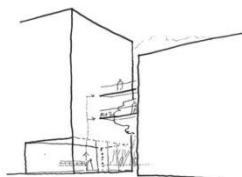


Schéma illustratif en plan



Les failles peuvent intégrer des passerelles vitrées

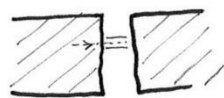


Schéma illustratif en plan

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme maximale extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol (*).

Hauteur

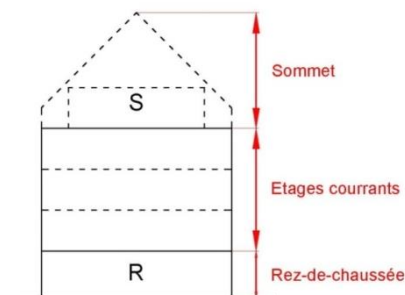
La hauteur totale d'une construction (*), d'une façade(*), ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique (*).

Toutefois, une sur hauteur de l'acrotère peut être admise pour raison de sécurité telle que définie dans la définition des Éléments techniques en saillie de façade ou sommet (*).

On distingue trois types de hauteurs à prendre en compte pour déterminer la hauteur totale :

- le rez-de-chaussée (*)
- les étages courants
- le sommet correspond aux derniers niveaux de la construction (combles (*), attique (*) ou étage partiel (*))



Implantation obligatoire

Dès lors qu'une implantation obligatoire est portée au règlement graphique, au moins la moitié de la projection au sol de la façade de la construction (y compris les parcs de stationnement souterrain), doit être implantée sur cette limite à l'exception des éléments de construction, tels que, avancées de toiture, équipements techniques liés aux différents réseaux, éléments architecturaux en saillie de façade ou sommet (*) et ornements en saillie de façade ou sommet (*).

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain (*). En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises ouvertes au public (*).

Limites de fond de terrain

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise ouverte au public (*) permettant l'accès au terrain et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle supérieur à 60° par rapport à la perpendiculaire à la voie ou à l'emprise publique.

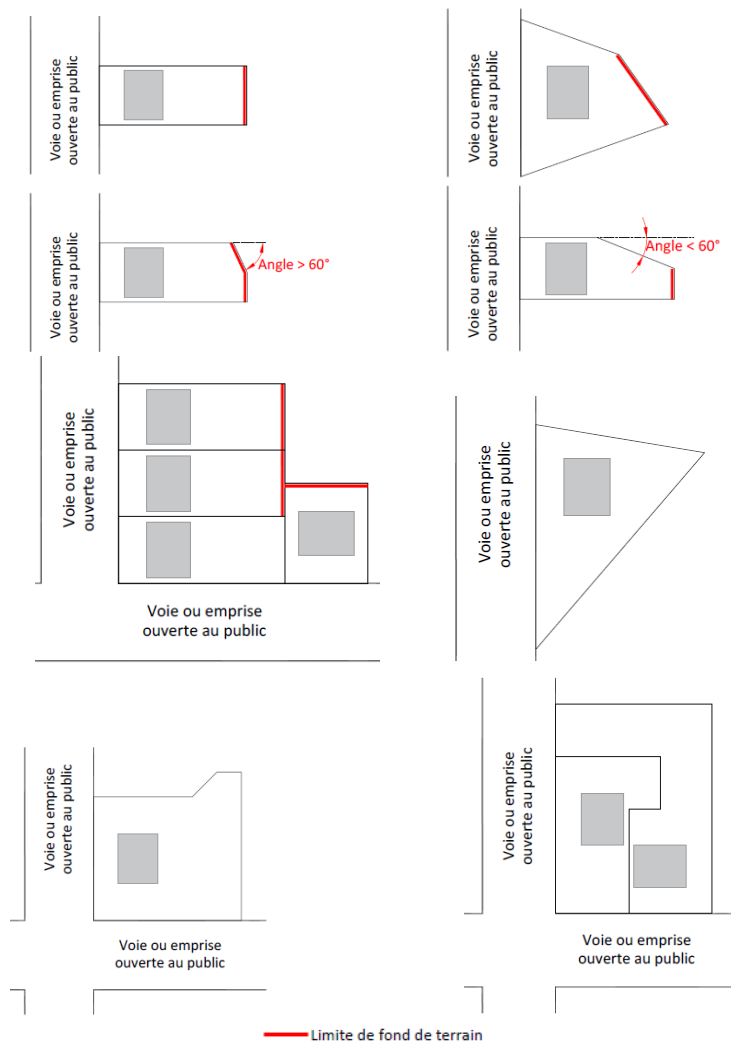
Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Les limites de fond de terrain et les limites latérales s'apprécient par rapport au terrain sur lequel est édifiée la construction.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies ou d'un terrain triangulaire, il n'existe pas de limite de fond de terrain.

Il n'y a pas de limite de fond de terrain dans la bande d'implantation (*) et de hauteur (*) la plus proche des voies ou emprises ouvertes au public (*).

Limite de fond de terrain – Illustration (non exhaustive) :



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Il s'agit par exemple du garage d'une habitation, de la réserve d'un commerce, des bureaux ou de l'espace de vente d'une activité industrielle,...

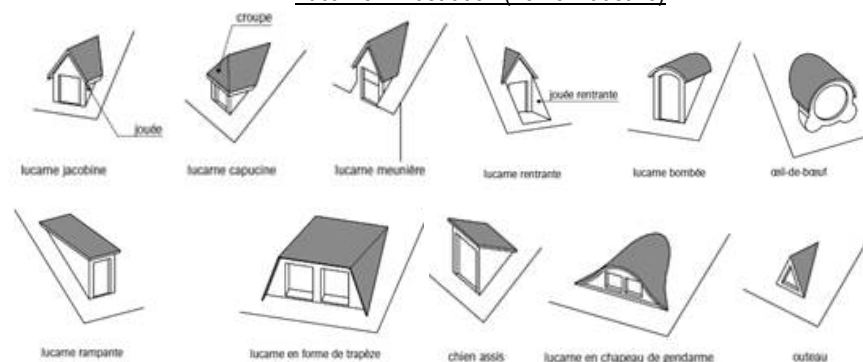
Logistique urbaine

La logistique urbaine recouvre l'ensemble des activités inhérentes au transport des marchandises en ville.

Lucarne

Une lucarne est un ouvrage édifié sur un toit et comprenant une ou plusieurs ouvertures destinées à éclairer le comble. Une lucarne comporte généralement une façade dans laquelle est placée la fenêtre, deux côtés appelés jouées et un toit composé d'une petite charpente supportant les éléments de couverture.

Lucarne – Illustration (non exhaustive) :



Matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés intègrent dans leur composition une part de biomasse d'origine animale ou végétale tels que le bois d'œuvre (ossature, voile, tasseaux), le béton de bois (mélange de ciment et de plaquettes de bois), le béton de chanvre, les isolants (fibres de bois, chanvre, lin, coton recyclé, laine de mouton, bottes de paille, granulats végétaux, ouate de cellulose, etc....).

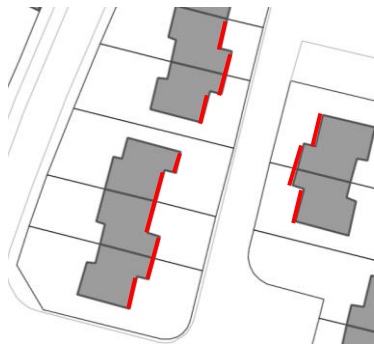
Ordonnement du bâti

La notion d'ordonnement résulte de l'implantation similaire du bâti de plusieurs constructions voisines côté espace public formant une organisation cohérente.

L'ordonnement s'applique à différentes échelles urbaines :

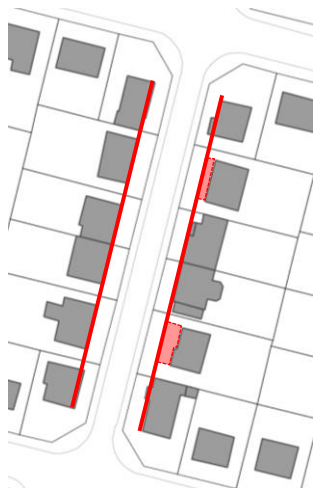
Ordonnement du bâti – Illustration (non exhaustive) :

- **Ordonnement de la composition de la façade avant de la construction :**

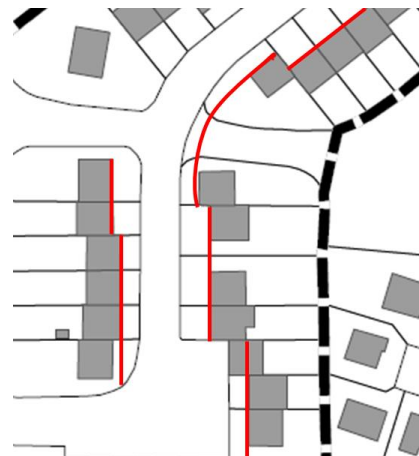


— Ordonnements des façades sur rue

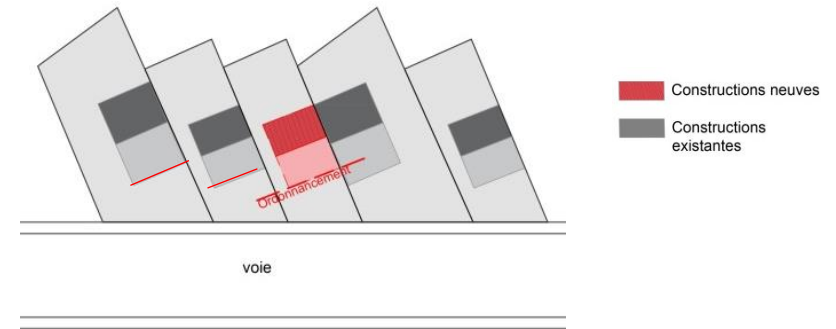
- **Ordonnement sur l'ensemble de la rue ou au moins deux constructions voisines :**



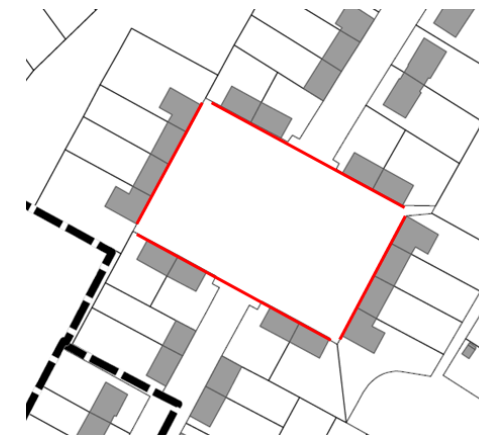
— Ordonnements à l'échelle de la rue



— Ordonnements au moins sur deux constructions

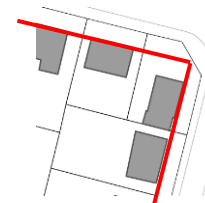


- **Ordonnement à l'îlot**



— Ordonnement à l'îlot

Dans le cas d'un terrain à l'angle de plusieurs voies ou emprises, l'ordonnement est constitué à partir de chacune des voies ou emprises concernées.

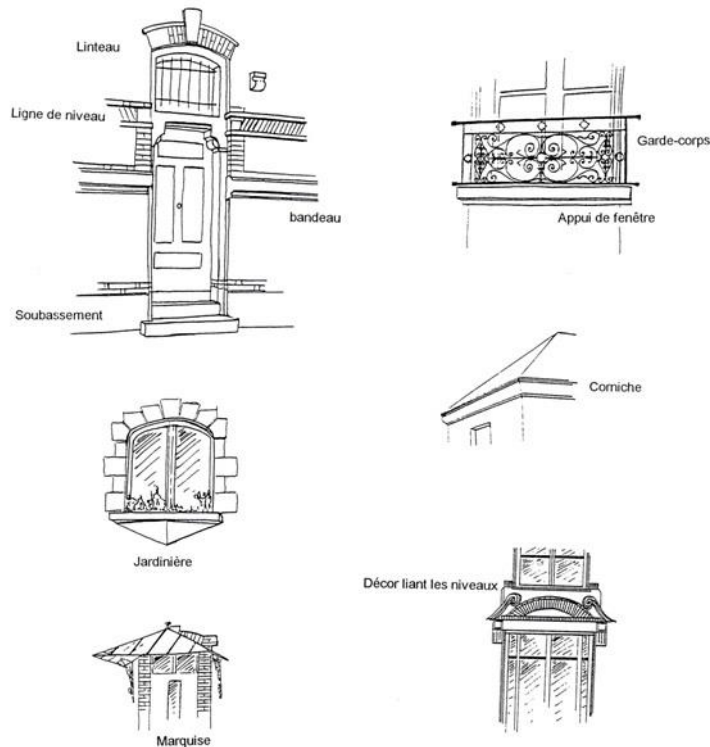


— Ordonnement pour les constructions en angle de voie

Ornements en saillie de façades ou sommet

Sont considérés comme ornements les éléments de modénature tels que les acrotères, bandeaux, corniches, appui de fenêtre, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, marquises, moulures décoratives ou fonctionnelles,...etc.

Ornements en saillie de façades ou sommet – Illustration (non exhaustive) :



Piscine

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles édictées dans le présent règlement. Au-delà d'une certaine surface et en fonction des caractéristiques de la piscine (piscine hors-sol ou non, piscine avec abri ou non, construction d'un abri sur une piscine existante), des autorisations peuvent être nécessaires.

Pleine terre

Ce sont les surfaces perméables ne comportant pas de construction à l'exception de surplombs y compris sur pilotis d'une hauteur supérieure à 1,20 m par rapport au niveau du terrain naturel (balcons, oriels, bow window, terrasse sur pilotis, auvent, marquise, portique, escalier extérieur,...).

Elles sont végétalisées. Toutefois, des aménagements peuvent être réalisés pour permettre un usage (cheminements perméables,...).

Projet d'ensemble

Un projet d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence d'ensemble.

Le terme projet d'ensemble n'a pas de lien avec une procédure d'aménagement spécifique (ZAC, ...etc.).

Prolongement de l'activité agricole ou forestière

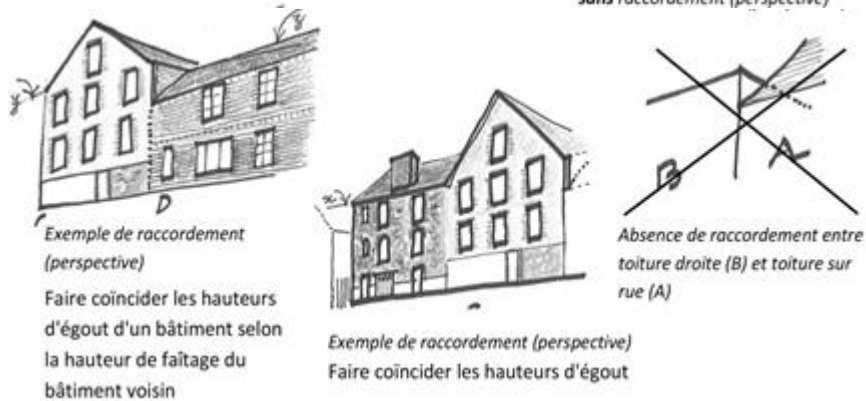
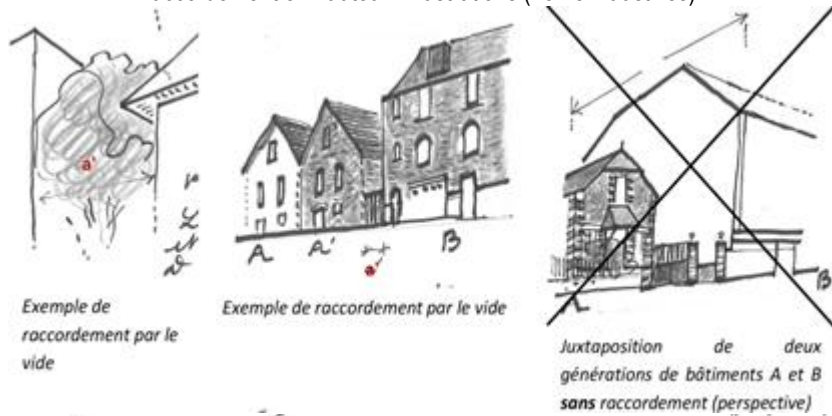
Le prolongement de l'activité agricole fait référence à l'article L 311-1 du Code rural et de la pêche maritime, à l'article L 722-1 du Code rural et au décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole

Raccordement

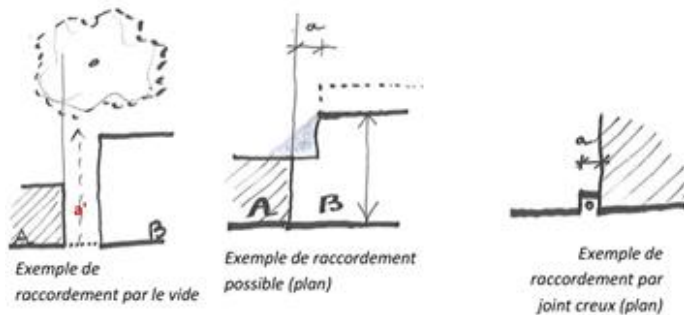
Un raccordement est une transition volumétrique entre des constructions de premier rang (*) hors annexes (*) qui assure une bonne intégration des nouvelles constructions et la mise en valeur des constructions existantes (*). Ce raccordement a pour objectif de raccorder des bâtiments (*) de générations d'architecture ou de volumétrie différentes et de permettre leurs coexistences.

Le raccordement comprend deux dimensions : en plan et en élévation. Dans chaque dimension, le raccordement est assuré soit par un élément bâti, soit par le vide. Chaque projet peut comprendre différentes solutions.

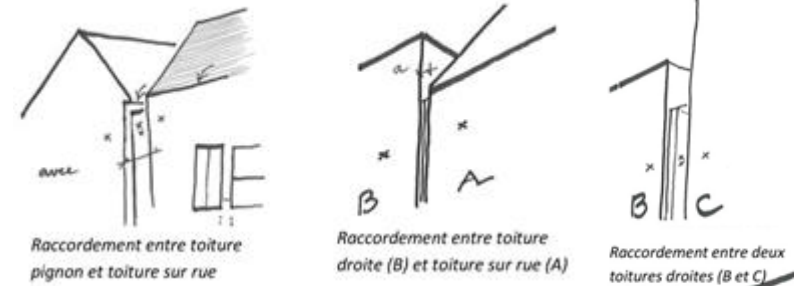
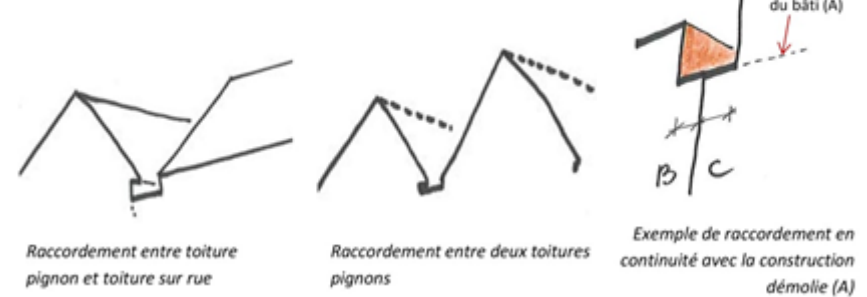
Raccordement en hauteur– Illustrations (non exhaustives) :



Raccordement en épaisseur– Illustrations (non exhaustives) :



Raccordement entre différentes toitures– Illustrations (non exhaustives) :

Exemples de raccordement par joint creux (zooms)Exemples de raccordement sous égout (zooms)**Recul imposé**

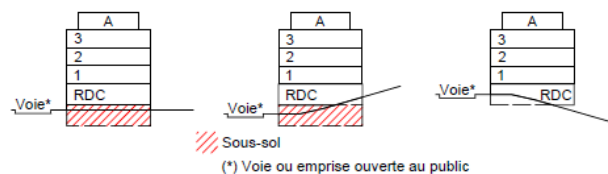
Il s'agit des emplacements réservés, marges de recul, servitude de localisation, cession d'un espace pour réalisation de voie.

Dans le cas d'un recul imposé pour des motifs de composition urbaine ou d'ordonnancement du bâti (*) (hors marge de recul), la construction des sous-sols peut s'effectuer à l'alignement (*) ou en limite de l'emprise de voie privée sous réserve que la cote altimétrique du niveau fini de la dalle supérieure du sous-sol ne dépasse pas le niveau de la voie au droit du projet.

Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée correspond au niveau dont au moins la moitié du volume est situé au-dessus du terrain naturel (*) ou du terrain aménagé (*).

Rez-de-chaussée - Illustration :



Surface semi-perméable

Les surfaces semi-perméables correspondent aux ouvrages et revêtements perméables pour l'air et l'eau avec ou sans végétation dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer une partie de la fonction du sol (infiltration, filtration, oxygénation, échanges, support pour la végétation, etc.).

Liste non exhaustive : gravier, stabilisé, terre battue, dalles alvéolées, copeaux, tout type de dallage permettant une infiltration partielle de l'eau : dallages en pavés pierre naturelle ou béton, sur géotextile perméable, sans joints ou avec joint gazon ou sable, platelage bois, dallages techniques perméables (avec justification de capacité d'infiltration), chaussées drainantes, ...etc.

Surface imperméable

Il s'agit des revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation. Elles ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation.

Liste non exhaustive : béton, bitume, dallage avec couche de mortier ...etc.

Terrain

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé, une servitude de localisation, un espace cédé à la collectivité, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Terrain aménagé

Le terrain aménagé correspond au terrain naturel (*) intégrant éventuellement des modifications du niveau du terrain avant le dépôt de la demande nécessaires à l'aménagement d'ensemble de la zone concernée.

Terrain naturel

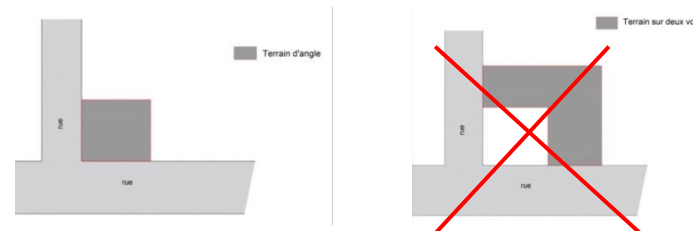
Le terrain naturel correspond au terrain existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction à la date de dépôt de la demande.

Terrain d'angle

Un terrain d'angle se situe au croisement de voies et emprises ouvertes au public (*).

Un terrain se situant sur plusieurs voies et emprises ouvertes au public (*) n'est pas considéré comme un terrain d'angle.

Terrain d'angle – Illustrations :



Voies et/ou emprises ouvertes au public

La voie publique, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation et les fossés et talus la bordant (voie automobile, voie piétonne, voie cycles, place, mail, cour urbaine, ...).

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, assurer la desserte cohérente d'un îlot en desservant au minimum 3 terrains et recouvrent tous les types de voies quel que soit leur statut (public ou privé).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, quel que soit leur statut (public ou privé), qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (voies ferrées, cours d'eau, parcs publics, ...).



Annexe

Règles architecturales particulières

Bruz

N°RA	Localisation	Règle architecturale particulière applicable
RA00001	Kerlann : marge de recul le long de la RD 177	<p>Dans la ZAC de Ker Lann, la marge de recul est portée à 50 m. Dans la marge de recul sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans toute la marge de recul : création de massifs paysagers et plantations, voiries structurantes en accroche avec le réseau départemental existant - À partir de 20 m par rapport à l'axe de la voie : ouvrages hydrauliques tels que les bassins de rétention d'eaux pluviales, voies - À partir de 30 m par rapport à l'axe de la voie : stationnements paysagers dans les conditions suivantes : la surface de stationnement paysager ne pourra excéder 2/3 de la surface comprise dans la bande située entre 30 et 50 m par rapport à l'axe de la voie.
RA00002	Place du Docteur Joly et ses abords	<p>Le niveau H1 - Rez-de-chaussée : Les parties maçonnées restant apparentes doivent faire ressortir le matériau d'origine (schiste rouge ou pierre de Pont-Réan). Si les supports sont en béton ou autres matériaux, ils seront recouverts d'un parement en schiste rouge. Le parement brique est autorisé pour marquer une entrée commerciale ou entrée d'habitation. Pour certains commerces localisés place du Docteur Joly aux numéros 1, 6, 10 et 16, une autorisation d'occupation du domaine public peut être accordée par l'autorité compétente sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'épaisseur maximum par rapport à l'alignement des façades ne pourra dépasser 1,40 m (dépassement possible pour marquage d'une entrée ou rotonde) ; - l'architecture de cette extension commerciale devra être en harmonie avec son environnement immédiat ; - les menuiseries extérieures seront de couleurs vives ou sombres (type aluminium laqué) ; - les couvertures seront en ardoise, en verre ou en zinc uniquement ; <p>Le niveau H2 - 1er étage (et 2ème le cas échéant) - Principalement destiné à l'habitation, ce niveau doit être monochrome. - La couleur des ravalements et enduit devra être en harmonie avec l'ensemble des façades de la place. - Le rythme et la proportion des ouvertures doivent être conservés. - Les menuiseries extérieures respecteront les gabarits et les modèles d'ouvertures existants. - Les menuiseries extérieures seront de couleur blanche.</p> <p>Le niveau H3 - Couvertures et toiture: La couverture sera impérativement en ardoise naturelle. - Les pentes de toit varient entre 40 et 45 ° et doivent être respectées en cas d'extension ou de rénovation. - Des lucarnes à l'aplomb des fenêtres du 1er étage et suivant le même rythme pourront être créées pour l'aménagement des combles habités. - Les toits-ciels (ou vélux) devront être encastés dans la couverture.</p>

Chantepie

N°RA	Localisation	Règle architecturale particulière applicable
RA0003 RA0004	Route de Chateaugiron	Aucun accès automobile direct aux terrains ne peut être créé depuis la route de Chateaugiron ; les façades commerciales sur la route de Chateaugiron sont interdites

Clayes

N°RA	Localisation	Règle architecturale particulière applicable
RA00005	La Croix Simon - parcelles A n° 920 et 1083	Le faitage devra être parallèle à l'implantation imposée.

Corps-Nuds

N°RA	Localisation	Règle architecturale particulière applicable
RA0006	ZAC des Grands Sillons	Au sein des marges de recul, sont autorisés les stationnements aériens sous condition d'assurer leur bonne intégration paysagère et d'utiliser la topographie du site afin de ne pas être visible depuis la 2x2 voies

Rennes

N°RA	Localisation	Règle architecturale particulière applicable
RA00007	Boulevard de Beaumont	Traitement particulier des façades sur les voies ferrées
RA00008	Rue Armand Rebillon	Traitement de perméabilités en bordure du canal Ille et Rance
RA00009	Rue de Chateaugiron	Recul des façades à partir du rez-de-chaussée
RA00010	Boulevard Solférino	Traitement particulier des façades sur les voies ferrées
RA00011	Atalante Champeaux	Implantation des constructions en peigne et traitement architectural et paysager des façades sur la rocade
RA00012	Avenue Gros Malhon	Prise en compte du nivellement dans le traitement du sous bassement des projets
RA00013	Les Boëdriers	Traitement paysager des buttes en limite de l'échangeur et de la rocade (plantations à réaliser)
RA00014	Rue d'Antrain	Retrait de la construction sur les derniers niveaux
RA00015	Rue de la Cochardière	Retrait des derniers niveaux en rapport avec l'Hôtel Dieu
RA00016	Atalante Champeaux	Implantation des constructions en peigne et traitement architectural et paysager des façades sur la rocade
RA00017	Abords du Parc du Thabor	Recul et traitement des façades sur le parc

Saint-Jacques de la Lande

N°RA	Localisation	Règle architecturale particulière applicable
RA00019	Angle Mermoz/Boussin	Au sein des marges de recul, sont autorisés les parcs souterrains de stationnement implantés sous le niveau naturel à condition qu'un aménagement paysager soit réalisé
RA00020	Rue de Nantes	Au sein des marges de recul, sont autorisés les parcs souterrains de stationnement implantés sous le niveau naturel à condition qu'un aménagement paysager soit réalisé