

Dispositions spécifiques des plans de détail

La légende indique systématiquement l'ensemble des informations identifiées sur les plans de détail (par simplification).
Tous les plans ne sont pas pour autant dotées de toutes ces thématiques.

- Sous-secteur constructible
- Emprise constructibles principale
- Emprise constructible restreinte
- Espace vert à créer
- Limite de hauteur
- Mur à préserver (sauf ouvertures ponctuelles pour accès)
- Principe de transparence
- H — Hauteur de gabarit
- Hf — Hauteur maximale de la construction
- TN — Terrain naturel

I - Hauteurs :

1. Référentiel

La hauteur des constructions est exprimée soit par :
- des côtes IGN69. Dans ce cas, pour calculer la hauteur du bâtiment, il faut déduire de la côte altimétrique, la côte du terrain naturel ou la côte de voirie (ex. : Hf=58.00, côte de voie 28.00 soit hauteur de bâtiment de 30 m),
- des côtes altimétriques mesurées à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement de la construction ou du terrain naturel (TN),
- un nombre de niveaux : n ou R (rez-de-chaussée) + X niveaux + Sommet.

2. Dans les emprises constructibles graphiques principales et sous-secteurs constructibles

a) Lorsque les hauteurs sont exprimées en cote IGN ou en cote altimétrique :

Les constructions s'inscrivent dans un gabarit maximal ainsi défini :
- la hauteur de gabarit (H),
- un plan incliné à 45° dont le point d'attache se situe au niveau de la hauteur du gabarit,
- la hauteur maximale de la construction (Hf).

Lorsque seules sont inscrites les hauteurs maximales de construction (Hf), il n'est pas fait d'application des hauteurs de gabarit (H), ni du plan incliné.

Il est fait exception au plan incliné à 45° pour permettre l'accolement à une construction existante ou en projet tout en respectant la hauteur maximale.

Les hauteurs maximales de gabarit et des constructions (*) sont portées au plan de masse. Elles s'appliquent aussi aux saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons situés hors des emprises constructibles.

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une augmentation ou diminution de la hauteur de gabarit et de la hauteur maximale des constructions peut être autorisée ou imposée dans la limite de 1 m par rapport aux indications graphiques pour :
- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum,
- prendre en compte une zone inondable identifiée aux documents graphiques (cahier des plans de zonage au 1/2000ème) sur le terrain ou le terrain contigu.

b) Lorsque les hauteurs sont exprimées en nombre de niveaux :

Les dispositions du règlement littéral s'appliquent.

3. Dans les emprises constructibles graphiques restreintes

a) Lorsque les hauteurs sont exprimées en cote IGN ou en cote altimétrique :

La hauteur portée au plan est la hauteur maximale de la construction (Hf) (*). Au-dessus de cette hauteur, peuvent être élevées :
- les saillies traditionnelles (*), éléments architecturaux (*) et balcons (*) des constructions réalisées dans l'emprise constructible principale,
- les émergences techniques, rampes, murets de protection, grilles, garde-corps, acrotères, bacs, etc., dans la limite de 1,5 m.

b) Lorsque les hauteurs sont exprimées en nombre de niveaux :

Les dispositions du règlement littéral s'appliquent.

4. Dans les emprises ou sous-secteurs constructibles et en dehors

Les hauteurs des équipements techniques liés aux différents réseaux, des éléments bâtis réalisés sur le domaine public, des parcs de stationnement souterrains et circulations souterraines, ne sont pas réglementées.

II - Implantation :

Les constructions s'implantent librement dans les emprises constructibles et sous-secteurs constructibles.

La présente règle se substitue à celles définies pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée ainsi que pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, des zones UA1, UC1 et UI2

N

Sources : ©Rennes Métropole (SPEU/UCUF), juin 2025 ; ©DGFIP (cadastre), mars 2024 ;
©Rennes Métropole (SDTO), (Référentiel Topographique très Grande Echelle de Rennes Métropole (RTGE)), mars 2024
Réalisation : ©Rennes Métropole (SPEU/UCUF), juin 2025

Logiciel SIG : ArcGis, 10.3.1
Système de référence : RGF93 CC48 (IGNF : LAMBCC48 - EPSG : 3948)

0 — 7,5 — 15 — 30 m

(*) renvoi aux définitions consultables dans le Règlement Littéral.

Éléments de contexte

- Limite communale
- Parcelle et bâti cadastral

Règles relatives à l'ordonnancement, la construction et la mixité fonctionnelle

- UA — Zonage (limite et nom de zone)
- (RA00n) — Règle architecturale particulière (RA+n°)
- 7 — Faille imposée
- Espace inconstructible
- Périmètre concerné par un guide de recommandations
- Périmètre de démolition avant construction
- Axe de flux
- Implantation imposée
- Centralité
- Marge de recul
- Linéaire commercial simple
- Marge de recul résultant de l'art. L.111-6
- Linéaire commercial renforcé
- Marge de recul résultant de l'art. L.111-8
- Périmètre à potentiel de mixité tertiaire

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

- Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (MNIE)
- Espace boisé classé
- Espace d'intérêt paysager ou écologique
- Plantation ou espace libre paysager à réaliser
- Terrain cultivé à protéger
- Site naturel de compensation
- Zone humide du SAGE Vilaine
- Zone humide du SAGE Rance Frémur

Règles relatives au patrimoine

- MH — 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

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)
- 1 — Secteur de risques et de nuisances technologiques (dont les secteurs de niveau 1, 2 ou 3)

Règles liées aux équipements, réseaux et servitudes

- 8 — Emplacement réservé

Servitudes de localisation pour voies, ouvrages publiques, installations d'intérêt général ou espace vert :

- (V1) — Voie à créer
- (V1) — Voie à créer (voie secondaire, de desserte...)
- (C1) — Chemin piétons-cycles à créer
- EG1 — Équipement d'intérêt général à créer
- EV2 — Espace vert à créer
- EP3 — Espace public à créer
- Terrain concerné par la servitude de localisation

Principes de localisation de voies de circulations et autres ouvrages :

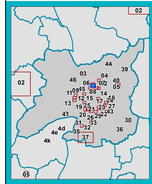
- Voie de circulation à conserver ou à créer
- Chemin piétons-cycles à conserver
- Chemin piétons-cycles à créer
- EG — Équipement d'intérêt général à créer
- EV — Espace vert à créer
- EP — Espace public à créer

et autres règles :

- Secteur de constructibilité limitée
- Axe du métro et secteur de nécessité de service public
- 12 — Emplacement réservé pour programme de logement
- Servitude d'établissement pénitentiaire

La légende indique systématiquement l'ensemble des informations identifiées sur la métropole (par simplification).
Toutes les communes ne sont pas pour autant dotées de toutes ces thématiques sur leur territoire.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole



D-2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

D-2-3 Dispositions spécifiques

D-2-3-1 Plans de détail

Plan D-2-3-1.238-38

Rennes

Site de l'Adoration

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/06/2025

Échelle : 1 / 500
Juin 2025

RENNES MÉTROPOLE