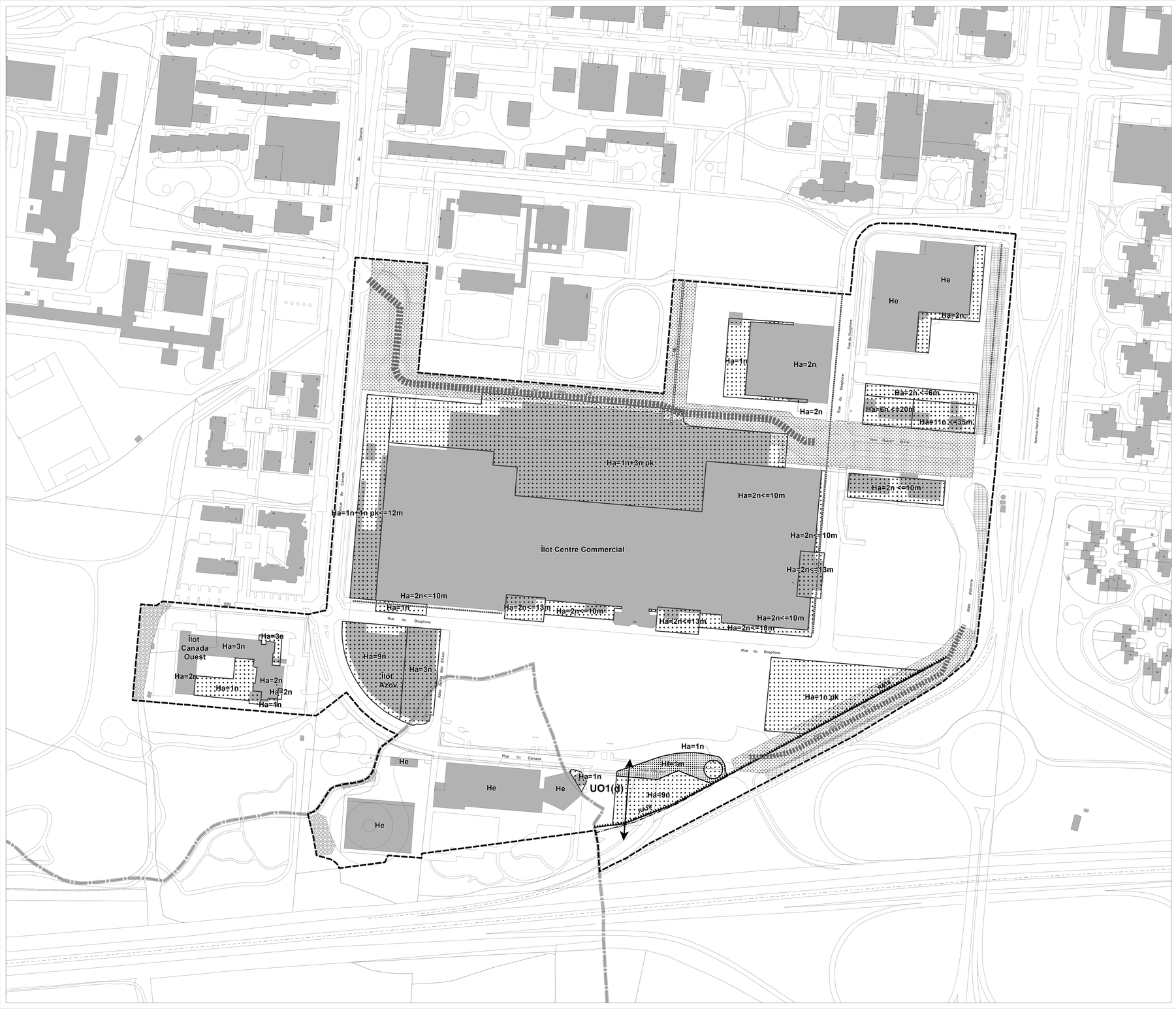


Dispositions spécifiques des plans de détail

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 constructible principale
- Emprise constructible restreinte
- Espace vert à créer
- Limite de hauteur
- Mur à préserver
- Principe de transparence
- (TN) Terrain naturel

H= Hauteur du bâti existant à la date d'approbation du PLUi

Ha= Hauteur autorisée exprimée en nombre de niveaux au-dessus du terrain naturel (Ha=xn)
ou en nombre de niveaux supplémentaires par rapport à l'existant (Ha=H+xn) ou
en nombre de mètres, certains niveaux pouvant n'être affectés qu'au stationnement (npk)

He= Hauteur du bâti existant à la date d'approbation du PLUi sur son emprise graphique.
Pas de surélévation possible

Hf= Hauteur au faîtage en nombre de mètre par rapport au T.N.

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 (Hl),
- 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 (Hl), 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

Destination des constructions :

Sur l'îlot Azov uniquement, le présent plan de détail se substitue à la règle du "Titre II Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités" pour la sous-destination Bureaux de la zone UI2:

Destination	Sous-destination	Zone UI2
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	Autorisé

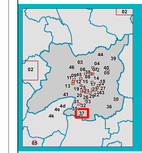
Les autres destinations ou sous-destinations de la zone concernée sont inchangées (voir règlement littéral).

N

Sources : ©Rennes Métropole (SIRS/UI/CUF), juin 2025 ;
©DGFIP (cadastre), mars 2024 ;
©Rennes Métropole (SETIG), ©Référentiel Topographique très Grande Échelle de Rennes Métropole (RTGE©), mars 2024
Réalisation : ©Rennes Métropole (SPE/UI/CUF), juin 2025
Logiciel SIG : ArcGis, 10.3.1
Système de référence : RGF93 CC48 (IGNF : LAMBCC48 - EPSG : 3948)

0 12.5 25 50 m

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-2-3-1.238/206-37

Rennes / Noyal-Châtillon-sur-Seiche

Site Porte de Nantes

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 / 1 000
Juin 2025

RENNES MÉTROPOLE

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)
- 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
- (RAXX) Règle architecturale particulière (RAxx?)
- Faille imposée
- Périmètre concerné par un guide de recommandations
- Axe de flux
- Centralité
- Linéaire commercial simple
- Linéaire commercial renforcé
- t t Périmètre à potentiel de mixité tertiaire

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

- Milieu Naturel d'Intérêt Écologique (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)
- T Secteur de risques et de nuisances technologiques (dont les secteurs de niveau 1, 2 ou 3)

Règles liées aux équipements, réseaux et servitudes

- 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
- (EG1) Équipement d'intérêt général à créer
- (EV2) Espace vert à créer
- (EP3) Espace public à créer

et autres règles :

- Secteur de constructibilité limitée
- Axe du métro et secteur de nécessité de service public
- 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.