Dossier de réalisation
Participation Par Voie Electronique - PPVE
ZAC Multi-sites « Centre Ouest – La Vigne »





TROISIEME PARTIE 3/3 : ANNEXES

II. DOCUMENTS RÈGLEMENTAIRES

1 – OAP (extraits)
2 – REGLEMENT LITTERAL
3 – PLAN DE ZONAGE (règlement graphique - extrait)
4 – PLAN DES HAUTEURS (extrait)
5 – STATIONNEMENTS (extrait)

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C-2 Échelle communale

Saint-Gilles

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 15/12/2022

METROPOLE Rennes vivre en intelligence

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

D - RÈGLEMENT

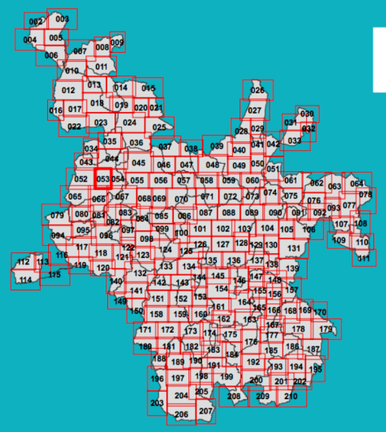
D-1 Règlement littéral

D-1-1 Règlement littéral

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 15/12/2022

METROPOLE Rennes
vivre en intelligence

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole



D-2 REGLEMENT GRAPHIQUE

D-2-1 Plans de zonage

D-2-1-1 Plans de zonage

Plan D-2-1-1.053

Saint-Gilles

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

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 15/12/2022

Décembre 2022

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
- (RA001) — Régle architecturale particulière (RA+n°)
- 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
- Zone humide du SAGE Rance Frémur
- SPE1 — Secteur de performance énergétique renforcée (SPE de type 1,2,3 ou 4)

Règles relatives au patrimoine

- MH — Monument historique du réglement 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)

Régles liées aux équipements, réseaux et servitudes

- B — Emplacement réservé

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

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

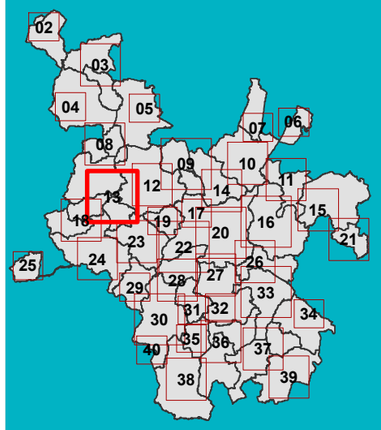
Principes de localisation de voies de circulations et autres ouvrages :

- Voie de circulation à conserver ou à créer
- Chemin piétons-cycles à conserver
- Chemin piétons-cycles à créer
- EG — Equipement 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 (ex: 12 pour le n°12)
- Servitude d'établissement pénitentiaire

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole



D-2 REGLEMENT GRAPHIQUE

D-2-2 Plans thématiques

D-2-2-1 Hauteurs

Plan D-2-2-1.13

Saint-Gilles / L'Hermitage / Mordelles

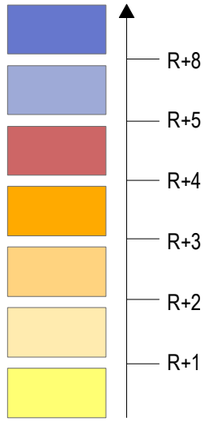
Elaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 15/12/2022

Décembre 2022

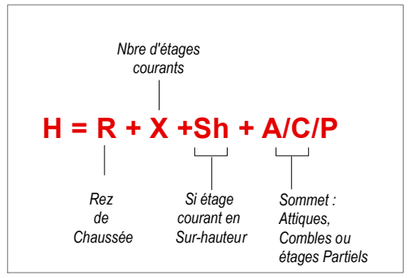
Les hauteurs maximales autorisées

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. Pour les secteurs non représentés sur un plan dédié, il convient de se référer au règlement littéral.



Les couleurs n'ont pas de valeur réglementaire

Les hauteurs maximales autorisées sont indiquées en nombre de niveaux par une étiquette de la façon suivante :
H ou H1/H2 = R+X+A/C/P ou en mètres par une étiquette H ou H1/H2 = nombre de mètres

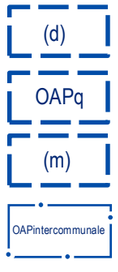


RL Application du règlement littéral (RL)

Régles spécifiques

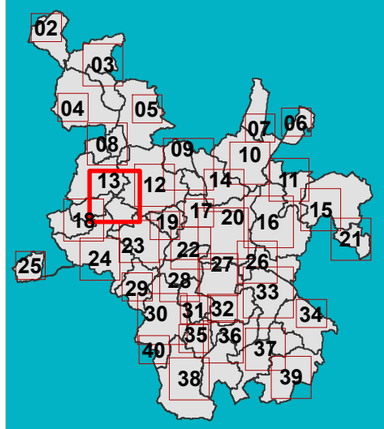
- Le long de linéaires commerciaux (cf. réglement littéral) : R = 3,70 m. minimum
- Dans certaines centralités et autres secteurs (cf. réglement littéral) pour lesquels : **R* = 3,70m. minimum**
- Dans certaines OAP de quartier pour lesquelles les règles sont définies dans le texte correspondant

Autres secteurs pouvant indiquer une réglementation spécifique



Périmètre qui fait référence à un plan de détail (d), à une OAP de quartier (OAPq), à une OAP intercommunale (OAPintercommunale) ou à un plan masse (m) dans lesquels des règles spécifiques peuvent être définies.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole



IV-2-REGLEMENT GRAPHIQUE

D-2-2 Plans thématiques

D-2-2-4 Stationnement

Plan D-2-2-4.13

Saint-Gilles / L'Hermitage / Mordelles

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

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 15/12/2022

Décembre 2022

Les différents secteurs de réglementation du stationnement

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.

Secteurs de réglementation

- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3
- Secteur 4
- Secteur 5
- Règles particulières

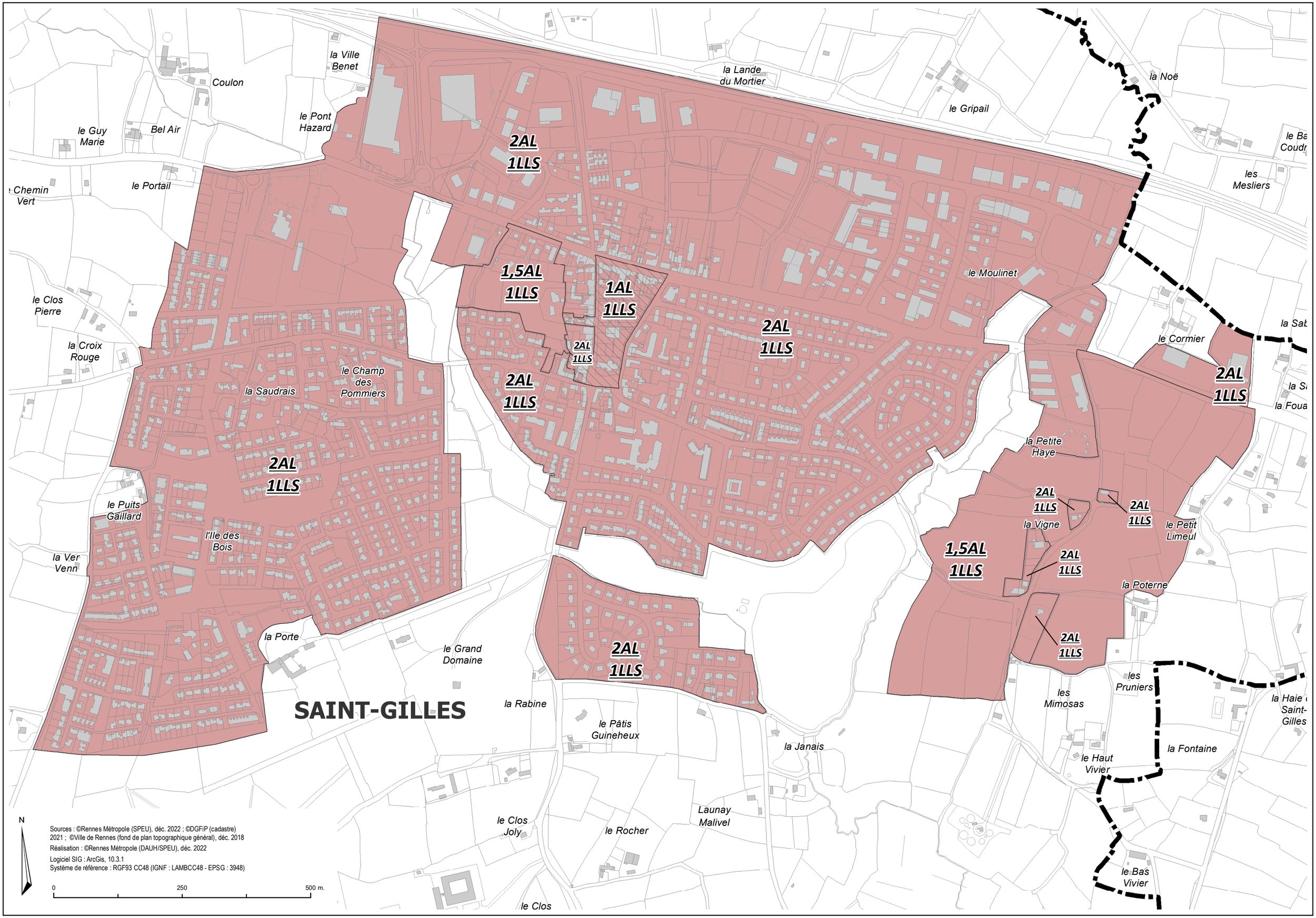
Normes de stationnement pour la sous-destination "logement"
(indiquées en annotation sur chaque secteur cartographié)

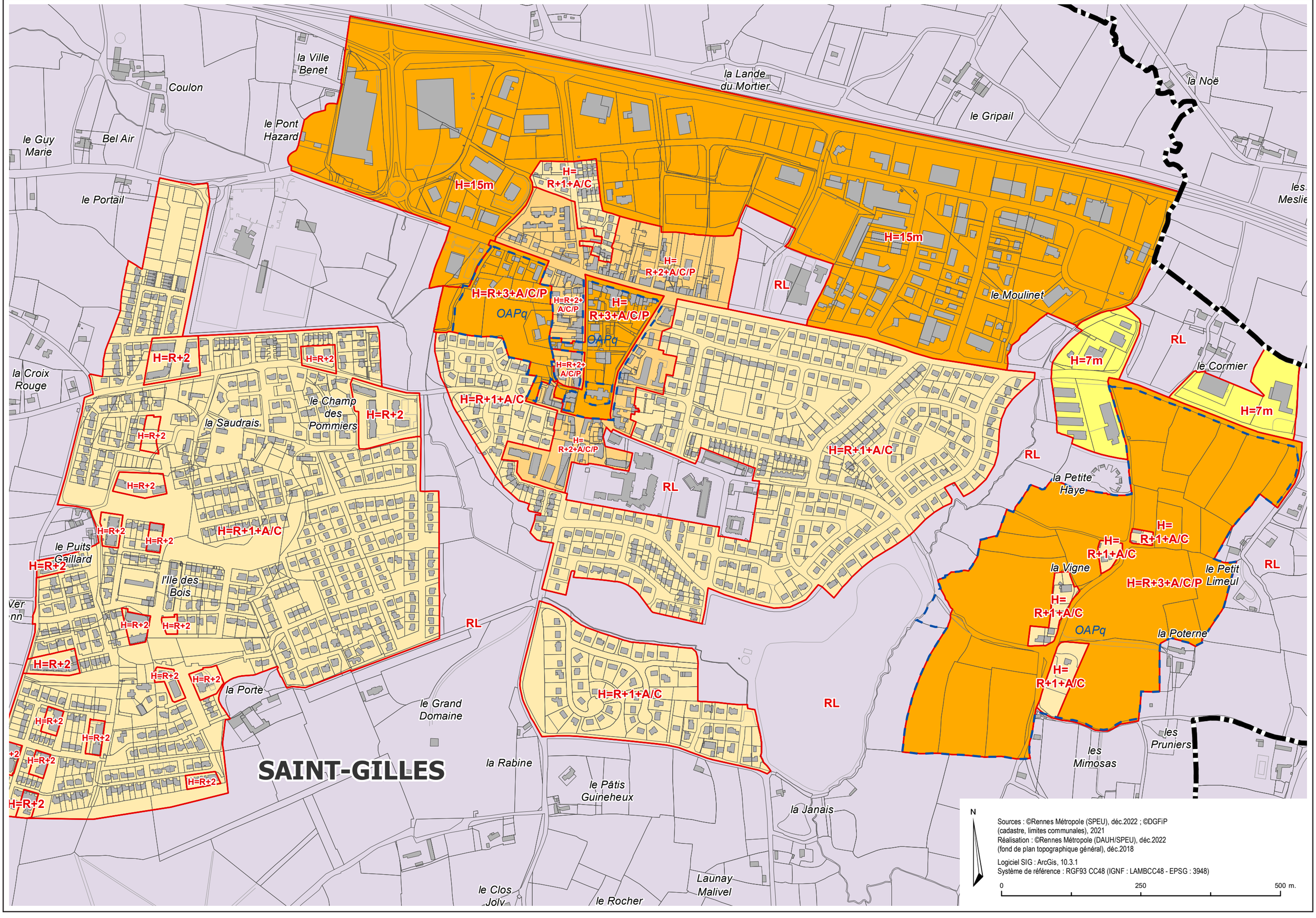
Nombre de places minimum exigées (ex : 0,80 pl./logt) :

Par type de logement : - Logement locatif financé par un prêt aidé ou agrée par l'Etat (LLS) :
(ex.: 0,80 pl./LLS)

- Autre logement (AL) :
(ex.: 1,25 pl./AL)
avec indication possible de places banalisées (PB) :
(ex.: 1,25 pl./AL+ 0,20PB)

Ex.: ***0,80 pl./LLS***
1,25 pl./AL


2AL
1LLS
1,5AL
1LLS
1AL
1LLS
2AL
1LLS
2AL
1LLS
2AL
1LLS
2AL
1LLS
2AL
1LLS
1,5AL
1LLS
2AL
1LLS
2AL
1LLS
2AL
1LLS
SAINT-GILLES
la Ville Benet
Coulon
le Pont Hazard
la Lande du Mortier
le Gripail
la Noë
le Guy Marie
Bel Air
le Portail
Chemin Vert
les Mesliers
le Moulinet
le Clos Pierre
la Croix Rouge
le Champ des Pommiers
la Saudrais
le Cormier
la Petite Haye
la Vigne
le Petit Limeul
le Puits Gaillard
l'Ile des Bois
la Ver Venn
la Poterne
la Porte
le Grand Domaine
les Pruniers
les Mimosas
la Rabine
le Pâtis Guineheux
la Janais
la Fontaine
le Haut Vivier
le Clos Joly
le Rocher
Launay Malivel
le Bas Vivier
le Clos
N
Sources : ©Rennes Métropole (SPEU), déc. 2022 ; ©DGFiP (cadastre) 2021 ; ©Ville de Rennes (fond de plan topographique général), déc. 2018
Réalisation : ©Rennes Métropole (DAUH/SPEU), déc. 2022
Logiciel SIG : ArcGis, 10.3.1
Système de référence : RGF93 CC48 (IGNF : LAMBCC48 - EPSG : 3948)
0
250
500 m.


la Ville Benet
Coulon
le Guy Marie
Bel Air
le Pont Hazard
le Portail
la Lande du Mortier
le Gripail
la Noë
les Meslie
H=15m
H= R+1+A/C
H=15m
H= R+2+A/C/P
RL
H=R+3+A/C/P
H=R+2+ A/C/P
H= R+3+A/C/P
OAPq
le Moulinet
RL
H=7m
le Cormier
H=7m
la Croix Rouge
H=R+2
H=R+2
le Champ des Pommiers
H=R+2
la Saudrais
H=R+2
H=R+2+ A/C/P
H=R+1+A/C
H=R+2
H=R+2
H=R+1+A/C
H= R+2+A/C/P
RL
H=R+1+A/C
RL
la Petite Haye
H=R+2
H=R+2
H=R+2
H=R+1+A/C
H= R+1+A/C
le Puits Gaillard
H=R+2
H= R+1+A/C
la Vigne
le Petit Limeul
RL
l'Ile des Bois
H=R+2
H=R+2
H=R+3+A/C/P
H= R+1+A/C
OAPq
la Poterne
RL
H=R+2
H=R+2
H=R+2
H=R+1+A/C
la Porte
le Grand Domaine
RL
H=R+2
H=R+2
les Pruniers
les Mimosas
H=R+2
SAINT-GILLES
la Rabine
le Pâtis Guineheux
la Janais
Launay Malivel
le Clos Jolv
le Rocher
N
Sources : ©Rennes Métropole (SPEU), déc.2022 ; ©DGFiP
(cadastre, limites communales), 2021
Réalisation : ©Rennes Métropole (DAUH/SPEU), déc.2022
(fond de plan topographique général), déc.2018
Logiciel SIG : ArcGis, 10.3.1
Système de référence : RGF93 CC48 (IGNF : LAMBCC48 - EPSG : 3948)
0
250
500 m.

SAINT-GILLES

Sources : ©Rennes Métropole (SPEU), déc. 2022 ; ©DGFiP (cadastre) 2021
©Rennes Métropole (SIG), (données PVCI) juil.2018 ; ©Ville de Rennes
(fond de plan topographique général), déc. 2022

Réalisation : ©Rennes Métropole (DAUH/SPEU), déc. 2022

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

0 25 50 100 150 m.

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI POUR DÉFINIR UN PROJET 7

PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT 11

TITRE I MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT 17

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. Reconstruction à l'identique 20
6. Division 20
7. Interaction entre règle littérale et règle graphique 20
8. Articulation entre les règles littérales applicables à toutes les zones et les règles spécifiques à chacune des zones 21
9. Information sur la saisie cartographique des données du règlement graphique 21

TITRE II DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 23

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 25
3. Mixité fonctionnelle 54

TITRE III LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE 55

Index de la légende par ordre alphabétique 56
1. Règles relatives à l'ordonnancement et à la constructibilité 57
2. Règles relatives au commerce 60
3. Règles relatives aux espaces verts, à l'environnement et à l'énergie 61
4. Règles relatives au patrimoine 67
5. Les règles liées aux équipements, réseaux, servitudes et emplacements réservés 70
6. Les secteurs de risques et nuisances 83

TITRE IV RÈGLES LITTÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 89

1. Implantation des constructions 90
2. Hauteur des constructions 93
3. Emprise au sol des constructions 98
4. Qualités architecturales des constructions 99
5. Performances énergétiques et environnementales 102
6. Végétalisation et clôtures 104
7. Stationnement 111
8. Équipements et réseaux 121

TITRE V RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX ZONES 125

ZONE UA1 126
1. Implantation des constructions 127
2. Hauteur des constructions 128

ZONE UA2 129
1. Implantation des constructions 129
2. Hauteur des constructions 129

ZONE UB1 130
1. Capacité de construction 130
2. Implantation des constructions 131
3. Hauteur des constructions 134

ZONE UB2 135
1. Implantation des constructions 135
2. Hauteur des constructions 136

ZONE UC1 137
1. Implantation des constructions 137
2. Hauteur des constructions 138

ZONE UC2 139
1. Implantation des constructions 139
2. Hauteur des constructions 139

ZONE UD1 140
1. Capacité de construction 140
2. Implantation des constructions 141
3. Hauteur des constructions 144

ZONE UD2 145
1. Implantation des constructions 146
2. Hauteur des constructions 147

ZONE UE1 148
1. Implantation des constructions 148
2. Hauteur des constructions 149

ZONE UE2 150
1. Implantation des constructions 151
2. Hauteur des constructions 153

ZONE UE3 155
1. Implantation des constructions 155
2. Hauteur des constructions 155

ZONE UE4 156
1. Implantation des constructions 156
2. Hauteur des constructions 156
3. Emprise au sol des constructions 156

ZONE UG1 157
1. Implantation des constructions 157
2. Hauteur des constructions 158

ZONE UG2 160
1. Implantation des constructions 160
2. Hauteur des constructions 161

ZONE UG3 163
1. Implantation des constructions 163
2. Hauteur des constructions 163

ZONE UG4 164
1. Implantation des constructions 164
2. Hauteur des constructions 164

ZONE UGf 165
1. Implantation des constructions 165
2. Hauteur des constructions 165

ZONE UGI 166
1. Implantation des constructions 166
2. Hauteur des constructions 166
3. Emprise au sol des constructions 166

ZONE UGn 167
1. Implantation des constructions 167
2. Hauteur des constructions 167
3. Emprise au sol des constructions 167

ZONE UI1 168
1. Implantation des constructions 168
2. Hauteur des constructions 168
3. Emprise au sol des constructions 169

ZONE UI2 170
1. Implantation des constructions 170
2. Hauteur des constructions 170
3. Emprise au sol des constructions 170

ZONE UI3 171
1. Implantation des constructions 171
2. Hauteur des constructions 171
3. Emprise au sol des constructions 171

ZONE UI4 172
1. Implantation des constructions 172
2. Hauteur des constructions 172
3. Emprise au sol des constructions 172

ZONE UI5 173
1. Implantation des constructions 173

2. Hauteur des constructions 173
3. Emprise au sol des constructions 173

ZONE UO 174
1. Implantation des constructions 174
2. Hauteur des constructions 174

ZONE UP 175
1. Implantation des constructions 175
2. Hauteur des constructions 176

ZONES 1AU 177
1. Implantation des constructions 177
2. Hauteur des constructions 178
3. Emprise au sol des constructions 178

ZONES 2AU 179
1. Implantation des constructions 179
2. Hauteur des constructions 179
3. Emprise au sol des constructions 179

ZONE A 180
1. Implantation des constructions 180
2. Hauteur des constructions 181
3. Emprise au sol des constructions 181

ZONE N 183
1. Implantation des constructions 183
2. Hauteur des constructions 184
3. Emprise au sol des constructions 184

ZONE NP 186
1. Implantation des constructions 186
2. Hauteur des constructions 186
3. Emprise au sol des constructions 186

TITRE VI DÉFINITIONS 188

ANNEXE 207

Règles architecturales particulières 208

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 ?

Quels enjeux et projets prendre en compte ?

Tout savoir sur les 43 projets communaux et le projet métropolitain :

- Pour comprendre les grands enjeux de la métropole et son projet de développement, consulter le rapport de présentation, le PADD et les OAP métropolitaines et intercommunales
- Pour connaitre le développement d'une commune, consulter les OAP communales et les OAP de quartiers

Un projet de construction doit être compatible avec les orientations du PADD et des OAP. **Les OAP sont des secteurs de projets** pouvant impacter fortement de nouvelles constructions, notamment via les **OAP de quartiers**.

A - RAPPORT DE PRESENTATION (7 tomes)

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

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

C-1 Orientations d'Aménagement et de Programmation d'échelle métropolitaine et intercommunale

C-2 Orientations d'Aménagement et de Programmation communales (dont OAP de quartiers)

Où Construire ?

A l'aide du **plan d'assemblage**, localiser le **plan de zonage** correspondant au terrain dans la commune où se situe le projet et y repérer :

- Le terrain concerné par le projet
- Le zonage s'appliquant sur le terrain
- A l'aide de la légende, les éventuelles règles graphiques s'appliquant sur le terrain (le détail des règles est expliqué dans le règlement littéral)

D- REGLEMENT

D-2 Règlement graphique / D-2-1 Plans de zonage

Pour chaque type de plan, **le plan numéro 1 est un plan d'assemblage** permettant de repérer le numéro du plan correspondant à la localisation du projet. Les communes peuvent être à cheval sur plusieurs plans.

Quoi construire ?

Dans le **règlement littéral**, consulter les **tableaux de destinations des constructions** pour vérifier les types de constructions autorisées selon le zonage.

D-1 Règlement littéral

Titre II : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Comment construire ?

Dans **les plans thématiques**, repérer les différentes règles thématiques s'appliquant à la parcelle concernée par le projet : *quelle hauteur, quel nombre de places de stationnement, quelle part de végétalisation/imperméabilisation… ? Le terrain est-il dans un secteur de projet (OAP) ? Est-il concerné par des prescriptions particulières ?*

D-2 Règlement graphique / D-2-2 Plans thématiques

D-2-2-1 Hauteurs
D-2-2-2 Coefficient de végétalisation
D-2-2-3 Gestion des eaux pluviales
D-2-2-4 Stationnement
D-2-2-5 Santé / Risques / Sécurité
D-2-2-6 Mixité sociale
D-2-2-7 Périmètres des OAP

Dans le **règlement littéral**, consulter :

- Les règles détaillant les dispositions du plan de zonage et des plans thématiques
- Les règles applicables à toutes les zones et à la zone concernée (implantation, hauteur, végétalisation…)

D-1 Règlement littéral

Titre III : Légende du règlement graphique
Titre IV : Règles littérales applicables à toutes les zones
Titre V : Règles spécifiques aux zones

Comment construire ?

Dans les **annexes**, vérifier que le projet respecte l'ensemble des servitudes d'utilité publique et consulter les informations complémentaires (déchets, bruit, risques…)

E- ANNEXES

Dont servitudes d'utilité publique et fiches PBIL

Les pièces composant le dossier du PLUi

A - RAPPORT DE PRESENTATION (7 tomes)

Tome 1
Préambule et résumé non technique

Tome 2
Diagnostic socio-économique

Tome 3
État initial de l'environnement

Tome 4
Portraits des 43 communes

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

Tome 5
Explication des choix retenus et articulation avec les documents cadres

Annexe au tome 5
Fiches OAP de quartier

Le tome 5 justifie les choix retenus pour élaborer le PADD, les OAP, le règlement et présente l'évaluation environnementale.

Tome 6
Exposé des évolutions apportées par les modifications simplifiées n°1 et 2

Tome 7
Exposé des évolutions apportées par la modification n°1

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 disposition des OAP, du règlement et des annexes :

C - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 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 : plans de détail, plans masse, plans d'épannelage, liste des emplacements réservés, liste du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local...

⚠ 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 construction doit respecter obligatoirement les dispositions des Servitudes d'Utilité Publique (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'ordonnancement ou d'autres règles spécifiques à respecter. Ils sont indicés (d).
- Plans de masse sur certains secteurs ou ilots. 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 principales 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 le 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 distinguées.

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 littéral ne s'applique pas à l'exception des dispositions relatives aux règles graphiques lorsqu'elles apparaissent sur les plans du règlement graphique. Les constructions, ouvrages et travaux respectent les orientations d'aménagement et de programmation de quartier concernées dans un rapport de compatibilité.

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 :

- Diversification de l'agriculture : **Aa**
- Stations de distribution d'énergie : **Aen**
- 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 : **Al**
- 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.

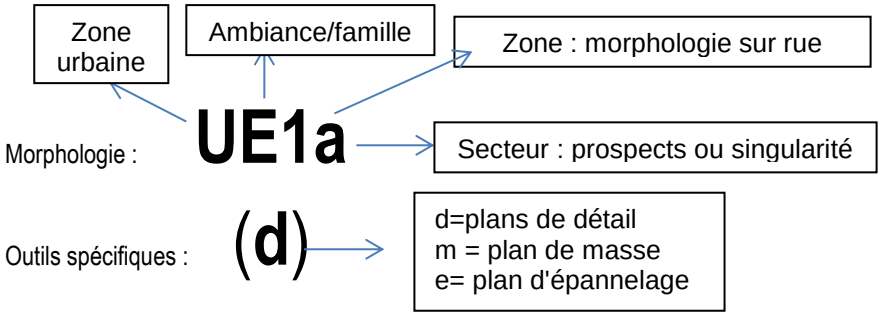
Toutefois, les extensions (*) et annexes (*) des habitations existantes sont autorisées sous condition en zone N et exceptionnellement, des secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont identifiés au sein de cette zone pour permettre certains usages :

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

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

Au sein d'une même famille, le 1er 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	-
UGl	-
UGn	-
Ul1	Ul1a, Ul1b, Ul1c, Ul1d, Ul1e, Ul1f, Ul1g, Ul1i, Ul1j
Ul2	-
Ul3	-
Ul4	-
Ul5	-
UO1	-
UO2	-
UO3	-
UO4	-
1AU	Sans indice ou avec indice (ex : 1AUO1, 1AUG2b)
2AU	
N	Nc, Nci, Ne, Nh, Ng, Ni, Nl, Ness, Ny
NP	-
A	Aa, Aen, 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 un 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 de l'article 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. Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans sans tenir compte du présent règlement. Toutefois, les dispositions du plan de prévention d'un risque naturel s'appliquent si son règlement le précise.

6. 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 contigües, 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 bâtis ou non bâtis.

7. 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.

8. 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.

9. 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 1/2000ème, 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

Sont interdits :

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

Sont interdits :

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.
3. La transformation d'une annexe (*) en logement dans les cas où seules les annexes et/ou extensions sont autorisées.

En complément, dans les zones AU

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux soumis à condition particulière.

En complément, dans les zones A, N et NP

Sont interdits :

1. Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux autorisés sous condition particulière s'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, ou considérés comme le prolongement de l'activité agricole ou forestière (*).
2. La transformation d'une annexe (*) en logement si elle n'est pas identifiée au titre du patrimoine bâti d'intérêt local et sous réserve de respecter les conditions exigées.

En complément, dans les zones NP

Sont interdits, les constructions qui compromettent les fonctionnalités écologiques au sein des périmètres des Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (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 sont déclinées par zone et par secteur dans les tableaux ci-après.

En complément, dans les zones U

Sont autorisés :

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

Sont autorisés :

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

Sont autorisés :

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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés aux fonctionnement des différents réseaux ou services urbains (voiries et stationnements publics, réseaux de transport en commun, ...etc.) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
4. L'aménagement des aires de jeux de plein air ne possédant pas d'installations permanentes.

5. Les parcs de stationnement de surface dans la mesure où ils ne compromettent pas l'aménagement futur.
6. Les installations classées existantes sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
7. Les jardins collectifs (*).

En complément, dans les zones A et N

Sont autorisés :

1. Dans les marges de recul au titre de l'article L111-6 et L111-8 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, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés par dérogation dans ces espaces dans les zones A et N et leurs secteurs par le présent règlement (voir Titre III – Légende du règlement graphique sont admis.
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 sauf s'ils participent à la restauration des cours d'eau ou des zones humides ainsi qu'à la renaturation ou la confortation des corridors écologiques,
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, Aa, Aen, 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 et Nci 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

Sont autorisés :

1. Dans les marges de recul au titre de l'article L111-6 et L111-8 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, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés par dérogation dans ces espaces dans les zones NP par le présent règlement (voir Titre III – Légende du règlement graphique) sont admis.
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 sauf s'ils participent à la restauration des cours d'eau ou des zones humides ainsi qu'à la renaturation ou la confortation des corridors écologiques,
7. Les dépôts de matériaux liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

<table>
<tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th colspan="2">Zones UA, UB, UC, UD, UP, UO1</th><th>Zones UE1, UE2, UE3</th><th>Zone UE4</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td colspan="3">Autorisé</td><td rowspan="11">Interdit</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="3">Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Commerce et activités</td><td>Artisanat & Commerce de détail</td><td colspan="3">Autorisé sans condition dans les périmètres de centralité
Autorisé si moins de 300 m² de surface de vente par construction en dehors des périmètres de centralité</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td colspan="2">Autorisé</td><td>Autorisé sous condition d'être dans un périmètre de centralité</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td colspan="3">Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine</td></tr>
<tr><td>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td colspan="3" rowspan="2">Autorisé</td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td colspan="3">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</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td colspan="3" rowspan="2">Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td colspan="3">Autorisé</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td colspan="3">Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td colspan="3" rowspan="6">Autorisé</td><td>Autorisé</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td rowspan="5">Interdit</td></tr>
<tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td></tr>
<tr><td>Équipements sportifs</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td colspan="3">Interdit</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td colspan="3">Interdit</td></tr>
</table>

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 1/5e de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m²	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 de chaque cellule commerciale est de 300 m² minimum. À l'intérieur d'une galerie commerciale, la surface de plancher de chaque cellule commerciale peut être inférieure à 300 m²		Autorisé uniquement dans les périmètres des ZACOM définis au SCOT et sous conditions suivantes : - 300m² minimum de surface de plancher par cellule commerciale hors galerie commerciale - À l'intérieur d'une galerie commerciale, la surface de plancher de chaque cellule commerciale peut être inférieure à 300 m²
	Restauration	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit		Interdit
	Cinéma	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	
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 m² minimum à 3000 m² 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			Interdit
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public	Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*)		Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit		
	Exploitation forestière	Interdit		

Destinations	Sous-destinations	Zones UG1, UG2	Zone UG3	Zone UG4	Zone UGf	Zone UGn	Zone UGl
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		Autorisé		Interdit
	Restauration	Autorisé sous condition d'être directement liés à la vocation de la zone					Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité
	Commerce de gros	Interdit	Interdit				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		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					
	Cinéma		Interdit				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		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
	Entrepôt						
	Bureau						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
	Centre de congrès et d'exposition		Interdit		Interdit		Interdit

Destinations	Sous-destinations	Zones UG1, UG2	Zone UG3	Zone UG4	Zone UGf	Zone UGn	Zone UGl
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 pour les jardins collectifs (*) et, pour les autres cas, par réhabilitation ou changement de destination dans une construction existante	Autorisé sous condition d'être en relation avec des jardins collectifs (*), 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		Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*)				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit					
	Exploitation forestière	Interdit					

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="10">Zone UI1</th></tr>
<tr><th>Secteur UI1a</th><th>Secteur UI1b</th><th>Secteur UI1c</th><th>Secteur UI1d</th><th>Secteur UI1e</th><th>Secteur UI1f</th><th>Secteur UI1g</th><th>Secteur UI1i</th><th>Secteur UI1j</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td colspan="9">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 1/5e de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m²</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="9">Interdit</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat & Commerce de détail</td><td colspan="8">Interdit</td><td>Autorisé à condition d'être lié au fonctionnement des services urbains</td><td rowspan="8">Interdit</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td colspan="2">Interdit</td><td rowspan="3">Autorisé</td><td rowspan="3">Autorisé</td><td>Interdit</td><td>Autorisé</td><td>Interdit</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td>Autorisé</td><td>Autorisé</td><td rowspan="3">Autorisé seulement si en lien avec les activités automobile, moto, engins agricoles</td><td>Interdit</td><td rowspan="3">Autorisé</td><td>Autorisé</td></tr>
<tr><td>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td colspan="2">Autorisé sous conditions cumulatives :
- chaque construction présente une mixité fonctionnelle avec une autre sous-destination autorisée dans la zone
- la surface de plancher activités de services soit moins importante que l'autre sous-destination autorisée
- les activités de services soient intégrées à la même construction que l'autre sous-destination autorisée.</td><td>Autorisé</td><td>Autorisé</td><td>Autorisé</td><td rowspan="3">Interdit</td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td colspan="3">Interdit</td><td>Interdit sauf dans le cas de démolition d'un hébergement existant</td><td colspan="3">Interdit</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td colspan="3">Interdit</td><td>Interdit sauf si mention "Cinémas" au règlement graphique</td><td colspan="3">Interdit</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3"></th><th colspan="9">Zone Ul1</th></tr>
<tr><th>Destinations</th><th colspan="2">Sous-destinations</th><th>Secteur Ul1a</th><th>Secteur Ul1b</th><th>Secteur Ul1c</th><th>Secteur Ul1d</th><th>Secteur Ul1e</th><th>Secteur Ul1f</th><th>Secteur Ul1g</th><th>Secteur Ul1i</th><th>Secteur Ul1j</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td colspan="2">Industrie</td><td colspan="5" rowspan="2">Autorisé</td><td rowspan="2">Interdit</td><td rowspan="2">Autorisé</td><td rowspan="2">Autorisé</td><td>Autorisé</td></tr>
<tr><td colspan="2">Entrepôt</td><td>Autorisé sous réserve d'être directement lié à la vocation de la zone</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Bureau</td><td>En deçà de 500 m² de SP de bureau créé</td><td colspan="9">Autorisé sous conditions cumulatives :
- chaque construction présente une mixité fonctionnelle avec une autre sous-destination autorisée dans la zone
- la surface de plancher bureau soit moins importante que l'autre sous-destination autorisée
- les bureaux soient intégrés à la même construction que l'autre sous-destination autorisée.</td></tr>
<tr><td>Entre 500 m² et 3000 m² de SP de bureau créé</td><td>Interdit</td><td>Autorisé</td><td>Interdit</td><td>Autorisé</td><td>Interdit</td><td>Autorisé sous condition cumulative:
- les bureaux sont intégrés à la même construction que l'autre sous-destination autorisée
- le rez-de-chaussée comporte en tout ou partie une autre sous-destination autorisée dans la zone</td><td>Autorisé</td><td>Interdit</td><td rowspan="3">Autorisé sous conditions cumulatives :
- le projet présente une mixité fonctionnelle avec une autre sous-destination autorisée dans la zone
- la surface de plancher bureau soit moins importante que l'autre sous-destination autorisée
- les bureaux soient intégrés à la même construction que l'autre sous-destination autorisée</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 3000 m² de SP de bureau créé</td><td colspan="9">Interdit</td></tr>
<tr><td colspan="2">Centre de congrès et d'exposition</td><td colspan="9">Interdit</td></tr>
</table>

		Zone UI1								
Destinations	**Sous-destinations**	**Secteur UI1a**	**Secteur UI1b**	**Secteur UI1c**	**Secteur UI1d**	**Secteur UI1e**	**Secteur UI1f**	**Secteur UI1g**	**Secteur UI1i**	**Secteur UI1j**
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	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,…)		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	Interdit								
	Équipements sportifs									
	Autres équipements recevant du public	Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*)								Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit								
	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 1/5e de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m²
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé hors galerie commerciale, si la surface de plancher de chaque cellule commerciale est de 300 m² minimum. À l'intérieur d'une galerie commerciale, la surface de plancher de chaque cellule commerciale peut être inférieure à 300 m².
	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	
	Bureau	Interdit
	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	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	Interdit
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit

<table>
<tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Zone UI3</th><th>Zone UI4</th><th>Zone UI5</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td>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 1/5e de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m²</td><td rowspan="8">Interdit</td><td rowspan="11">Interdit</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Commerce et activités</td><td>Artisanat & Commerce de détail</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle</td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td rowspan="2">Interdit</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Industrie</td><td rowspan="2">Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td>Autorisé</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td><td>Interdit</td><td rowspan="3">Autorisé</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</td><td rowspan="3">Autorisé</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td><td>Autorisé</td></tr>
<tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td>Interdit</td><td rowspan="4">Interdit</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td>Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle</td><td rowspan="2">Autorisé</td></tr>
<tr><td>Équipements sportifs</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td colspan="2">Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td colspan="3">Interdit</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td colspan="3">Interdit</td></tr>
</table>

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	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 : - 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 destination à condition : - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - qu'ils respectent la topographie du site - qu'ils ne perturbent pas les connexions écologiques existantes.
Habitation	Logement	1. Les **locaux de gardiennage** sont autorisés par construction nouvelle, extension (*) ou changement de destination à condition : - 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,...). 2. Les **logements de fonction des agriculteurs** sont autorisés par construction nouvelle, extension (*) ou changement de destination à condition : - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'exploitation 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 au plus près des bâtiments sans aller au-delà 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 (*) et installations (fosses, fumières, silo,…) 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.		1. Les **locaux de gardiennage** sont autorisés uniquement par extension (*) ou changement de destination à condition : - 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 uniquement par extension (*) ou changement de destination à condition : - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'exploitation 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 au plus près des bâtiments sans aller au-delà 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 (*) et installations (fosses, fumières, silo,…) 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
		3. Les autres **logements existants** à la date d'approbation du PLUi de 2019 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 : - qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) et installations (fosses, fumières, silo,…) 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. 4. La **création de logement par changement de destination** est autorisée à condition : - 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 (*); - pour les constructions de moins de 300 m² d'emprise au sol, 1 seul logement est admis par construction ; - pour les constructions de 300 m² d'emprise au sol ou plus, l'emprise au sol de chaque logement créé est de 150 m² minimum. Toutefois, pour le cas d'un ancien logement dont la destination a évolué dans le temps, la création de plusieurs logements est possible sous condition de respecter les dispositions d'origine (cohérence dans l'ordonnancement des façades en terme de rythme des ouvertures, décors, …etc.) en lien avec la typologie architecturale du bâti et sous réserve de créer des logements respectant une double orientation d'au minimum 120 m² de surface de plancher chacun. - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles et installations (fosses, fumières, silo,…) en activité (d'une autre exploitation agricole s'il s'agit d'un agriculteur);		3. Les autres **logements existants** à la date d'approbation du PLUi de 2019 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 : - qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) et installations (fosses, fumières, silo,…) 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. 4. La **création de logement par changement de destination** est autorisée à condition : - 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 (*); - pour les constructions de moins de 300 m² d'emprise au sol, 1 seul logement est admis par construction ; - pour les constructions de 300 m² d'emprise au sol ou plus, l'emprise au sol de chaque logement créé est de 150 m² minimum. Toutefois, pour le cas d'un ancien logement dont la destination a évolué dans le temps, la création de plusieurs logements est possible sous condition de respecter les dispositions d'origine (cohérence dans l'ordonnancement des façades en terme de rythme des ouvertures, décors, …etc.) en lien avec la typologie architecturale du bâti et sous réserve de créer des logements respectant une double orientation d'au minimum 120 m² de surface de plancher chacun. - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles et installations (fosses, fumières, silo,…) en activité (d'une autre exploitation agricole

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
		- qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles et installations (fosses, fumières, silo,…) dont l'activité a cessé depuis moins 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,…). 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.		s'il s'agit d'un agriculteur); - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles et installations (fosses, fumières, silo,…) dont l'activité a cessé depuis moins 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,…). 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.
		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 : - que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique en cas de changement de destination ; - 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,…) ; - 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,…) pour les annexes de plus de 20 m² de surface de plancher.		5. Les **annexes (*) des logements** existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 sont autorisées uniquement par changement de destination à condition : - que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique ; - 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,…) ; - 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,…) pour les annexes de plus de 20 m² de surface de plancher.
	Hébergement	Interdit		

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
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 : - 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 (*) et installations (fosses, fumières, silo,…) 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 : - 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 et installations (fosses, fumières, silo,…) en activité; - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles et installations (fosses, fumières, silo,…) dont l'activité a cessé depuis moins 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 : - 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 (*) et installations (fosses, fumières, silo,…) 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 : - 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 et installations (fosses, fumières, silo,…) en activité - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles et installations (fosses, fumières, silo,…) dont l'activité a cessé depuis moins 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,…).
	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		

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
Commerce et activités	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	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 : - 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 (*) et installations (fosses, fumières, silo,…) 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 : - 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 et installations (fosses, fumières, silo,…) en activité; - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles et installations (fosses, fumières, silo,…) dont l'activité a cessé depuis moins 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 : - 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 (*) et installations (fosses, fumières, silo,…) 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 : - 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 et installations (fosses, fumières, silo,…) en activité; - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles et installations (fosses, fumières, silo,…) dont l'activité a cessé depuis moins 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,…).
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé dès lors qu'il s'agit du prolongement de l'activité agricole ou forestière (*) et à condition : - 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 (*) et installations (fosses, fumières, silo,…) d'une autre exploitation ;		Autorisé dès lors qu'il s'agit du prolongement de l'activité agricole ou forestière (*) et à condition : - 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 (*) et installations (fosses, fumières, silo,…) d'une autre exploitation ;

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
		- 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,…).		- 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 Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition	Autorisé uniquement par changement de destination et à condition : - 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 et installations (fosses, fumières, silo,…) en activité; - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles et installations (fosses, fumières, silo,…) dont l'activité a cessé depuis moins 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,…).		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 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	Autorisés par construction nouvelle, extension (*) ou changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local 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 dispositifs de production électrique photovoltaïque s'établissent sur les constructions. Ils sont autorisés au sol à condition de respecter les dispositions fixées par l'article 146 de la loi climat et résilience du 22 août 2021.		

		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 et stockage 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		
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé par construction nouvelle, extension (*) ou changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local Les parcs de production électrique photovoltaïque sous réserve d'intégration paysagère	Autorisé par construction nouvelle, extension (*) ou changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local 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		
	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 : - 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	Les **logements existants** à la date d'approbation du PLUi de 2019 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 : - qu'elle soit située à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) et installations (fosses, fumières, silo,…) 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. 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 : - 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	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 par construction nouvelle, extension (*) ou changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local 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. 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	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, abris des jardins collectifs (*)…) 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. 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. L'aménagement des cimetières, équipements funéraires et les constructions afférentes à leur fonctionnement, sous réserve d'intégration paysagère.
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

		Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) des zones A et N
Destinations	**Sous-destinations**	**STECAL Aa**
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé par construction nouvelle, extension ou changement de destination à condition d'être lié à la transformation de produit agricole issu d'une production locale
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé par construction nouvelle, extension ou changement de destination sous réserve d'intégration paysagère
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé par construction nouvelle, extension ou changement de destination à condition d'être lié à la transformation de produit agricole issu d'une production locale
	Entrepôt	
	Bureau	
	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	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	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*)
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 Aen**
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé à condition d'être lié au fonctionnement des réseaux ou services urbains
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Autorisé à condition d'être lié au fonctionnement des réseaux ou services urbains
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé à condition d'être lié au fonctionnement des réseaux ou services urbains
	Entrepôt	
	Bureau	
	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	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve d'intégration paysagère
	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	Interdit
	Exploitation forestière	

		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	
	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	
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 et les jardins collectifs (*)
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	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 Hébergement	Interdit
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions neuves sont autorisées à condition : - 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. Les extensions (*) des constructions existantes (*) et changements de destination sont autorisés à condition : - 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 dans le cas d'une extension (*).
	Hébergement hôtelier et touristique Cinéma	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition	Les constructions neuves sont autorisées uniquement dans le cadre d'une démolition de construction existante (*) à condition : - 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 Les extensions (*) des constructions existantes (*) et changements de destination sont autorisés à condition : - 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.
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 Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Seuls sont autorisés ceux nécessaires au fonctionnement du secteur
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	Interdit

		Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) des zones A et N
Destinations	**Sous-destinations**	**STECAL Nl et Al**
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage du secteur et à condition : - qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes (*) et installations (fosses, fumières, silo,…); - 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 : - qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) et installations (fosses, fumières, silo,…) 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 : - qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) et installations (fosses, fumières, silo,…) 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	
	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	Autorisé sous réserve : - d'être conforme à la vocation du STECAL - qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes (*) et installations (fosses, fumières, silo,…)
	Hébergement	Autorisé à condition d'être lié à un projet d'insertion professionnelle en lien avec l'économie sociale et solidaire (*)	Interdit
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	Interdit	
	Cinéma		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé à condition d'être lié à un projet d'insertion professionnelle en lien avec l'économie sociale et solidaire (*)	
	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 (*) et installations (fosses, fumières, silo,…)
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	Interdit
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	
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	
	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	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	

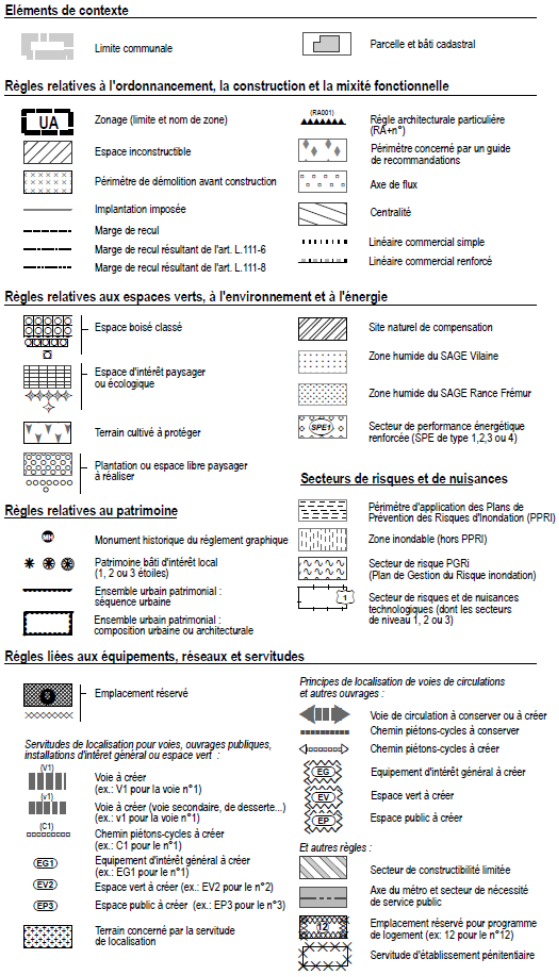
3. Mixité fonctionnelle

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.



PLAN DE ZONAGE DETAILLE Sommaire par ordre alphabétique des thèmes	Page du règlement littéral
Affaissement et tassement des sols	86
Axe métro et secteur de nécessité de service	73
Axes de flux	60
Centralité	60
Effondrement lié aux carrières souterraines	86
Emplacement réservé pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou continuités écologiques	70
Emplacements réservés pour programme de logements	74
Ensemble urbain patrimonial	69
Espace Boisé Classé	61
Espace inconstructible	57
Espace d'Intérêt paysager ou écologique	62
Implantation imposée	59
Linéaire commercial	61
Marges de recul	57
Monument historique du règlement graphique	67
Patrimoine bâti d'intérêt local	68
Périmètre de démolition avant construction	59
Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI)	83
Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser	63
Principe de localisation de cheminement piéton-cycle à conserver ou à créer	72
Principe de localisation des voies de circulation et autres ouvrages	72
Règle architecturale particulière	59
Retrait-gonflement des sols argileux	87
Secteur de constructibilité limitée	73
Secteur de mixité sociale	81
Secteur de performance énergétique renforcé	66
Secteur de risques et de nuisances technologiques (dont les secteurs de niveau 1, 2 ou 3)	85
Secteur de risque PGRi	84
Secteur d'équilibre social de l'habitat	77
Servitude de localisation pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts	71
Servitude d'établissement pénitentiaire	83
Site naturel de compensation	63
Terrain cultivé à protéger	62
Zone de vigilance lignes haute tension et très haute tension	88
Zone de vigilance qualité de l'air et nuisances sonores	88
Zone inondable hors PPRi	83
Zones Humides	64

PLANS THEMATIQUES Sommaire par ordre alphabétique des thèmes	Page du règlement littéral
Coefficient de végétalisation	105
Gestion des eaux pluviales	122
Hauteurs	93
Mixité sociale	77
Santé/Risques/Sécurité	86
Stationnement	111

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 définit 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'art 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 (*);
- dans les zones UGl, 1AUGl, A, N et leurs secteurs, NP : 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;
- dans les zones UGl, 1AUGl, A, N et leurs secteurs, NP : les annexes (*) démontables, les postes d'observation (faune, flore, astronomique,…) les constructions et mobiliers liés à la découverte des sites;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés;
- Les éléments architecturaux en saillie de construction (*);
- Les éléments techniques en saillie de construction (*) ;
- Les ornements en saillie de construction (*) ;
- les jardins collectifs (*) 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.

- Dans toutes les zones U, les zones 1AU et les secteurs Ne, les installations et aménagements pour les activités sportives et de loisirs de plein air sous réserve qu'ils n'accentuent pas la rupture écologique des continuités naturelles et sous réserve d'intégration paysagère.

1.3 - Implantation imposée

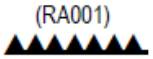
Présentation de la disposition

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 construction (*), les éléments techniques en saillie de construction (*), les ornements en saillie de construction (*) 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 :

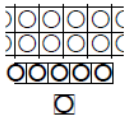
Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2019 appartenant à la sous-destination Artisanat et commerce de détail ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou de sous-destination le long des linéaires commerciaux renforcés que vers la sous-destination Restauration.

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, Restauration, 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

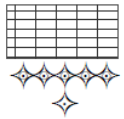
À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L113-1 à L113-5 et R113-1 à R113-13 du code de l'urbanisme sont applicables.

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 défrichement 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

Les terrains couverts par un Espaces d'Intérêt Paysager ou Écologique sont inconstructibles sauf pour :

- les constructions, ouvrages et 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, l'accueil du public, l'entretien de ces espaces, leur réorganisation éventuelle et leur mise en valeur, ...etc.
- les voies d'accès et de sécurité.
- les constructions, ouvrages ou travaux sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - sa suppression partielle est limitée à 30% de sa superficie ou de son linéaire;
  - cette suppression partielle est 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.

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.

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 sureté du système électrique.

3.3 - Terrain cultivé à protéger



Présentation de la disposition

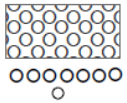
Cette disposition permet de protéger des terrains cultivés, situés en zone urbaine, et qui concourent par leur présence au maintien de vergers ou jardins collectifs (*), participant ainsi à la qualité du paysage urbain.

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 et végétalisation à réaliser dans le cadre d'opération de construction.

Effets de la disposition

Lorsque la trame "Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser" inscrite au règlement graphique est un symbole :

- ponctuel, la plantation d'un arbre est exigée
- linéaire, la plantation d'arbres structurants le paysage, accompagnés ou non d'une strate arbustive en fonction du contexte urbain et paysager, est exigé
- surfacique, l'espace doit être végétalisé et doit comporter des plantations participant à la composition paysagère d'ensemble

Les éléments architecturaux en saillie de construction sont autorisés (pour les balcons, à partir du 1er niveau au-dessus du rez-de-chaussée en cohérence avec les plantations envisagées).

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, …etc.) 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. Des accès y compris automobile à un terrain y sont toutefois possibles.

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 m^3 pour les arbres.

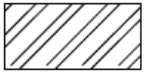
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ni pour les parcs publics souterrains de stationnement.

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).

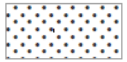
Effets de la disposition

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



Zones humides relevant du SAGE Rance Frémur

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 "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 :

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.

L'autorisation de destruction des zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation, en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement (de surface supérieure à 1 000 m²), ne peut être obtenue que dans les cas suivants :

- 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
- projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet.
- 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,
- impossibilité technico-économique d'étendre, en dehors de ces zones, des bâtiments (*) d'activités existants.
- 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
- 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,
- réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème,
- 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,
- 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.

Quelle que soit la surface de la zone humide, 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.

À 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 :

Les zones humides 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,
- 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'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 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 règlementation 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 règlementation thermique de 2012 (RT2012) et/ ou RE 2020. Les constructions doivent respecter les niveaux de performance énergétiques indiquées ci-dessous en fonction du code (SPE 3 à SPE-5) qui leur est affecté au règlement graphique.

Pour le niveau SPE3 :

- Les constructions nouvelles de la destination Habitation doivent respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire au moins inférieur de 20% par rapport à la RT 2012 avec une production minimale d'ENR de 20 KWh/m²/an
- Les constructions nouvelles de la sous-destination Bureau doivent respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire 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 SPE4 : les constructions nouvelles de logements et bureaux doivent justifier d'un indicateur B bio présentant un gain de 10% par rapport à l'indicateur B bio règlementaire de la RE2020 (B biomax).

Pour le niveau SPE5 :

- Pour les constructions de logements, le bâtiment doit respecter les 4 critères suivants répondant au label Passivhaus et recourir au logiciel de calcul PHPP :
  - Le besoin de chaleur pour le chauffage (du volume chauffé) doit être inférieur ou égal à 15 kWh d'énergie utile par m² de surface habitable et par an, évalué avec un calcul suivant la norme EN 13 790.
  - La consommation totale en énergie primaire (tous usages, électroménager inclus) doit être inférieure ou égale à 120 kWh par m² de surface habitable et par an
  - La perméabilité à l'air de l'enveloppe mesurée sous 50 Pascals de différence de pression doit être inférieure ou égale à 0,60 volume par heure.
  - La fréquence de surchauffe (température intérieure du logement supérieure à 25 °C) doit être inférieure à 10 % des heures de l'année.
- Pour les constructions de bureaux, le bâtiment doit respecter les 5 critères suivants répondant au label Passivhaus et recourir au logiciel de calcul PHPP :
  - Le besoin de chaleur pour le chauffage (du volume chauffé) doit être inférieur ou égal à 15 kWh d'énergie utile par m² de surface utile et par an, évalué avec un calcul suivant la norme EN 13 790.
  - Le besoin de refroidissement (du volume refroidi) doit être inférieur ou égal à 15 kWh d'énergie utile par m² de surface utile et par an.
  - La consommation totale en énergie primaire (tous usages, y compris équipements informatiques et électriques) doit être inférieure ou égale à 120 kWh par m² de surface utile et par an
  - La perméabilité à l'air de l'enveloppe mesurée sous 50 Pascals de différence de pression doit être inférieure ou égale à 0,60 volume par heure.
  - La fréquence de surchauffe (température intérieure du bâtiment supérieure à 25 °C) doit être inférieure à 10 % des heures de l'année.

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).

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
SPE5	Le bâtiment doit respecter les 4 critères suivants répondant au label Passivhaus et recourir au logiciel de calcul PHPP : - Le besoin de chaleur pour le chauffage (du volume chauffé) doit être inférieur ou égal à 15 kWh d'énergie utile par m² de surface habitable et par an, évalué avec un calcul suivant la norme EN 13 790. - La consommation totale en énergie primaire (tous usages, électroménager inclus) doit être inférieure ou égale à 120 kWh par m² de surface habitable et par an - La perméabilité à l'air de l'enveloppe mesurée sous 50 Pascals de différence de pression doit être inférieure ou égale à 0,60 volume par heure. - La fréquence de surchauffe (température intérieure du logement supérieure à 25 °C) doit être inférieure à 10 % des heures de l'année.	Le bâtiment doit respecter les 5 critères suivants répondant au label Passivhaus et recourir au logiciel de calcul PHPP : - Le besoin de chaleur pour le chauffage (du volume chauffé) doit être inférieur ou égal à 15 kWh d'énergie utile par m² de surface utile et par an, évalué avec un calcul suivant la norme EN 13 790. - Le besoin de refroidissement (du volume refroidi) doit être inférieur ou égal à 15 kWh d'énergie utile par m² de surface utile et par an. - La consommation totale en énergie primaire (tous usages, y compris équipements informatiques et électriques) doit être inférieure ou égale à 120 kWh par m² de surface utile et par an - La perméabilité à l'air de l'enveloppe mesurée sous 50 Pascals de différence de pression doit être inférieure ou égale à 0,60 volume par heure. - La fréquence de surchauffe (température intérieure du bâtiment supérieure à 25 °C) doit être inférieure à 10 % des heures de l'année
SPE4	**B bio ≤ B biomax – 10%, calculé selon la RE2020**	**B bio ≤ B biomax – 10%, calculé selon la RE2020**
SPE 3	**RT 2012-20% minimum** Avec une production minimale d'ENR de 20 KWh/m²/an	**RT 2012-40% minimum** Avec une production minimale d'ENR de 40 KWh/m²/an

4. Règles relatives au patrimoine

4.1 –Monument historique du règlement graphique

MH

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 patrimoniaux 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. En secteur rural ceux-ci sont dits "ensembles ruraux" ;
- 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 type composition architecturale, urbaine et/ou paysagère et de type 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 – non exhaustif) présentent les éléments significatifs de leur intérêt patrimonial issu de leur dimension architecturale, 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'ordonnancement 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.

Les guides concernés sont les suivants :

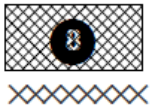
- Le Rheu : Cité-jardin Gaston Bardet
- Mordelles : Étude de coloration du centre-ville
- Pont-Péan : La cité ouvrière (diagnostic et recommandations)
- Rennes :
  - Restauration et adaptation du patrimoine bâti d'intérêt local
  - Évolution des maisons champignons de la cité-jardin de Cleunay
  - Évolution des villas urbaines de la Poterie
  - Campus Beaulieu et Villejean-Pontchaillou
  - Maisons Castor

Effets de la disposition

Certains 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

(V1) Voie à créer
(ex.: V1 pour la voie n°1)

(v1) Voie à créer (voie secondaire, de desserte...)
(ex.: v1 pour la voie n°1)

(C1) Chemin piétons-cycles à créer
(ex.: C1 pour le n°1)

EG1 Equipement d'intérêt général à créer
(ex.: EG1 pour le n°1)

EV2 Espace vert à créer (ex.: EV2 pour le n°2)

EP3 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.

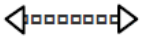
Les symboles utilisés sont identiques à ceux des servitudes de localisation pour voie, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. Toutefois, les terrains concernés ne sont pas indiqués puisque cet outil ne génère pas de servitude.

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 des lignes du métro, des ouvrages annexes et les périmètres de préservation sont identifiés 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 cumulatifs suivants :

- L'emprise au sol (*) créée 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
- Chantepie (Loges-Logettes) : 15/12/2022
- Cesson-Sévigné : 19/12/2019
- Corps-Nuds : 19/12/2019
- Rennes :
  - Rue d'Espagne : 15/12/2022
  - Secteur Route de Lorient : 07/03/2019
  - Angle rue de Chateaugiron / bd Léon Bourgeois : 07/03/2019
  - Secteur du Noyer (ZI sud-est) : 07/03/2019
  - Zone d'activités nord/ rue Donelière: 19/12/2019
  - Angle sud-ouest du bd Jean Mermoz et de la rue de Nantes : 19/12/2019
- St-Armel : 19/12/2019
- St-Gilles :
  - Quatre sites en centre-ville : 15/12/2022
  - Secteur La Vigne : 15/12/2022
- Thorigné-Fouillard :
  - Secteur Les Molières : 15/12/2022
  - Allée Beauséjour : 15/12/2022
- Vern-sur-Seiche : 19/12/2019
- Vezin-le-Coquet : 15/12/2022

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 de la parcelle 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 parcelles d'une superficie comprise entre 600 et 1000 m² où le maintien voire le renforcement du parc locatif social est à assurer.

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

Cas 3 : les parcelles d'une superficie supérieure à 1500 m² dont l'urbanisation représente des programmes importants 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 parcelles 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 définis par le PLH 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 la parcelle 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 : parcelle d'une superficie supérieure ou égale à 600 m² et inférieure ou égale à 1000 m²

La servitude s'applique différemment selon les situations suivantes :

Situation 1 : Projet se réalisant uniquement sur la parcelle 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 et/ou en accession sociale (OFS/BRS) définie par le PLH.

Situation 2 : Projet se réalisant sur un terrain issu d'un regroupement foncier comprenant la parcelle de la servitude

La programmation de logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI) et/ou en accession sociale (OFS/BRS) définie par le PLH, se calcule alors sur la base d'un ratio de **75 m²** de surface de plancher pour 100 m² de superficie appliquée à la parcelle grevée par la servitude.

Exemple sur une parcelle de **700** m² affectée par la servitude :
Dans le cas d'un projet dont l'assiette totale du terrain après regroupement s'établit sur **900** m², la **surface de plancher** affectée au logement locatif social (PLUS, PLAI) et/ou en accession sociale (OFS/BRS) s'élève à **525** m²

Dans le cas d'un projet dont l'assiette totale après regroupement dépasse **1000** m², c'est la disposition du cas 2 (situation 2) qui s'applique où le cas n°3 si l'assiette totale dépasse 1500 m².

Cas 2 : parcelle d'une surface supérieure à 1000 m² et inférieure ou égale à 1500 m²

La servitude s'applique différemment selon les situations suivantes :

Situation 1 : Projet se réalisant uniquement sur la parcelle de la servitude

40% 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/ou en accession sociale (OFS/BRS) définie par le PLH

Situation 2 : Projet se réalisant sur un terrain issu d'un regroupement foncier comprenant la parcelle de la servitude

La programmation de logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI) et/ou en accession sociale (OFS/BRS) définie par le PLH, se calcule sur la base d'un ratio de **100 m²** de surface de plancher pour 100 m² de superficie appliquée à la parcelle grevée par la servitude.

Exemple sur une parcelle de **1100** m² affectée par la servitude :
Dans le cas d'un projet regroupant plusieurs parcelles dont l'assiette totale s'établit sur **1400** m², la surface de plancher affectée au logement locatif social (PLUS, PLAI) et/ou accession sociale (OFS/BRS) définie par le PLH, s'élève à **1100 m².**

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 : parcelle d'une surface supérieure à 1500 m²

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

50% 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/ou en accession sociale (OFS/BRS) définie par le PLH.

Tableau de synthèse des cas 1, 2 et 3

Parcelle grevée par un Emplacement Réservé pour logement (sur la ville de Rennes)	
Cas 1 Superficie ≥ 600 m² et ≤ 1 000 m²	Situation 1 : minimum **30%** de locatif social PLUS-PLAI et/ou accession sociale (OFS/BRS) Situation 2 : en cas de regroupement foncier (ratio 75 m² de SP pour 100 m² de surface du terrain grevé)
Cas 2 Superficie > 1 000 m² et ≤ 1 500 m²	Situation 1 : minimum **40%** locatif social PLUS-PLAI et/ou accession sociale (OFS/BRS) Situation 2 : en cas de regroupement foncier (ratio 100 m² de SP pour 100 m² de surface du terrain grevé)
Cas 3 Superficie > 1 500 m²	Minimum **50%** locatif social PLUS-PLAI et/ou 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 aménagement d'espace public ou équipement d'intérêt collectif sont déduits de la surface de la parcelle grevée par la servitude.

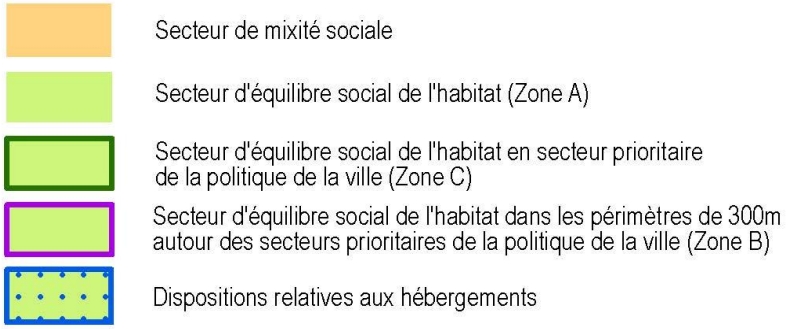
Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires conformément aux dispositions de l'article L152-2 et L230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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



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 règlementaire 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 définis par le PLH 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 en accession ou en locatif.

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 ou précisée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

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

- Tout projet de construction nouvelle de **5 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) définie par le PLH et/ou de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI).

ou

Dans le cadre d'un projet d'hébergement, toute construction nouvelle de **5 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) définie par le PLH et/ou de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI).

ou

Dans le cadre d'un projet d'hébergement, 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 abords[1] 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) définie par le PLH et/ou locatif social (PLUS – PLAi).

- Tout projet de construction nouvelle de **51** logements et plus doit comprendre **20%** minimum de produits logements en accession sociale (OFS/BRS) définie par le PLH et/ou locatif social (PLUS – PLAi) et **10 %** minimum en accession maitrisée de la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé dans le cadre de l'opération. Les 10 % minimum de logements en accession régulée peuvent être substitués par des logements locatifs régulés si le projet comprend un programme d'hébergement.

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

- Tout projet de construction nouvelle de **5** logements et plus doit comprendre **30%** minimum de la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé dans le cadre de l'opération, en accession régulée.

Tableau de synthèse de la disposition

<table>
<tr><th colspan="3">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 faisant l'objet de conventionnement PLH ou précisés dans des OAP.</th></tr>
<tr><th>Zone A
Hors quartiers prioritaires de la politique de la ville et aux abords</th><th>Zone B
Aux abords (1) des quartiers prioritaires de la politique de ville dans un périmètre (300m)</th><th>Zone C
Dans les quartiers prioritaires de la politique de ville</th></tr>
<tr><td>5 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, 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</td><td>5 à 50 logements inclus
Minimum 20 % d'accession sociale (OFS/BRS)
et/ou locatif social (PLUS – PLAi)</td><td rowspan="2">À partir de 5 logements
Minimum 30% en accession régulée</td></tr>
<tr><td>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, 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</td><td>51 logements et plus
Minimum 20% d'accession sociale (OFS/BRS) et/ou locatif social (PLUS – PLAi)
et
Minimum 10% d'accession régulée et/ou de logements locatifs régulés si le projet comprend un programme d'hébergement</td></tr>
<tr><td colspan="3">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.</td></tr>
</table>

Cas particuliers

Projet de réhabilitation, rénovation énergétique, extension et changement de destination des bâtiments existants
Les constructions concernées sont exclues de la disposition.

Projet intégrant une construction existante
Si la construction existante comporte des logements, ceux-ci peuvent être comptabilisés dans les besoins de la disposition.

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.

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 maitrisée, est ramené à 10 % minimum de logements régulés, quel que soit le nombre de logements.

Dispositif spécifique applicable dans toutes les zones UG1a et UG2a

Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme relatif à la mixité sociale, en zone UG1a et UG2a, 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 séniors, ni aux hébergements liés directement aux besoins des établissements considérés.

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 règlementaire 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 minimum

ou

- de 50 à 60 % de logements aidés et régulés minimum.

Le pourcentage varie selon les communes :

Commune	% minimal de logements aidés	% minimal de logements aides + logements régulés
Bourgbarré	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 locatifs et en accession définis par le PLH.

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 maitrise foncière partielle.

- Autres opérations d'aménagement : la disposition ne s'applique par 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 de 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.

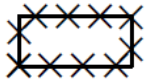
- Au stade de la déclaration d'achèvement des travaux :

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.

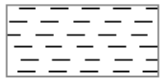
Un périmètre de 50 mètres à compter du mur d'enceinte est reporté sur les documents graphiques pour les établissements pénitentiaires.

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

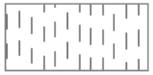
Les plans de prévention du risque inondation caractérisent le risque d'inondation par débordement de certains cours d'eau. Ils préconisent des mesures visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes à ce risque.

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'édiction 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 :

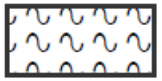
- Les extensions (*), aménagements et changements de destination qui ne sont pas interdits ci-dessus, dès lors que le niveau du plancher du rez-de-chaussée est situé au-dessus de la cote de référence.

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.

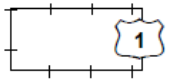
Effets de la disposition

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

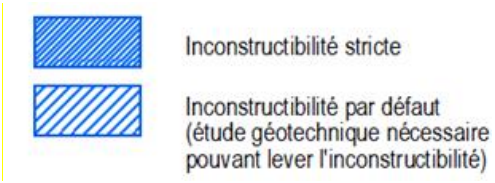
En application des dispositions de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme, une trame spécifique indiquant les secteurs de risques technologiques et de protection contre les nuisances est portée sur le règlement graphique du PLUi en superposition du zonage. Les périmètres relèvent le plus souvent des 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



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 concernés par la légende Inconstructibilité stricte sont inconstructibles.

Pour les secteurs d'inconstructibilité par défaut, une étude géotechnique doit être réalisée. Les éventuelles 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 ou égale à 20 m² ;
- Annexes (*) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

6.6 - Effondrement lié aux carrières souterraines



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 extensions (*) d'une construction existante (*) et aux annexes (*) dont l'emprise au sol (*) est inférieure ou égale à 20 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 extensions (*) d'une construction existante (*) et aux annexes (*) dont l'emprise au sol (*) est inférieure ou égale à 20 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



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 ou égale à 20 m² ;
- Annexes (*) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

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 µT).

Les créations d'équipements recevant du public sensible 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 µT 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 construction (*)
- Les éléments techniques en saillie de construction (*)
- Les ornements en saillie de construction (*)
- 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 ;
- 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 ;
- L'isolation par l'extérieur dans les conditions définies au chapitre 5. Performances énergétiques et environnementales.

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 éclusières, sanitaires, ponts, passerelles,...) ;
- les règles alternatives édictées pour les autres voies et emprises ouvertes au public.

Autres voies et emprises ouvertes au public (*)

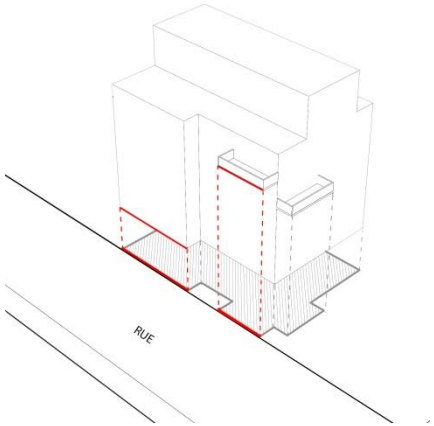
Règles générales

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).

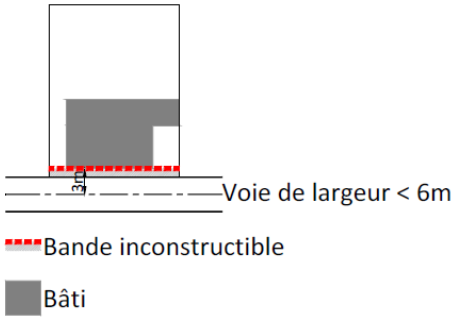
Construction implantée majoritairement à l'alignement (*)-Illustration



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

Pour les 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. Cette règle ne s'applique pas dans les projets d'ensemble (*).

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



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.

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:
- 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 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 biaise, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.

Illustration du calcul du retrait en limite séparative

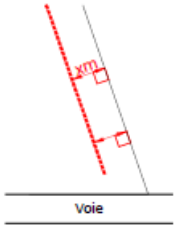
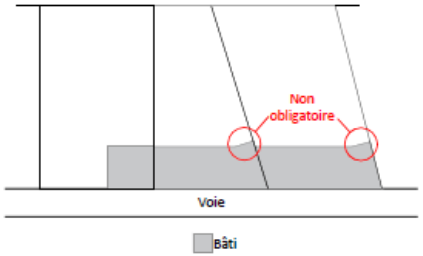


Illustration d'une implantation en limite en limite séparative biaise:



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 au maximum sur 2 côtés;
- 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 construction (*)
- Les éléments techniques en saillie de construction (*)
- Les ornements en saillie construction (*)
- 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 ;
- L'isolation par l'extérieur dans les conditions définies au chapitre 5. Performances énergétiques et environnementales.

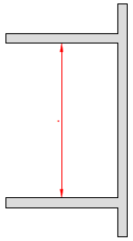
2.1 - Hauteur des constructions principales

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 sauf dans le cas de certains plans de détail qui précisent les hauteurs. Toutefois, les règles du présent chapitre s'appliquent.

Les hauteurs fixées sur les plans d'épannelage concernent uniquement les constructions sur voie et/ou emprise ouverte au public (*). La hauteur des autres constructions sur le terrain doit être moins élevée que celle donnant sur la voie et/ou emprise ouverte au public (*) 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 :

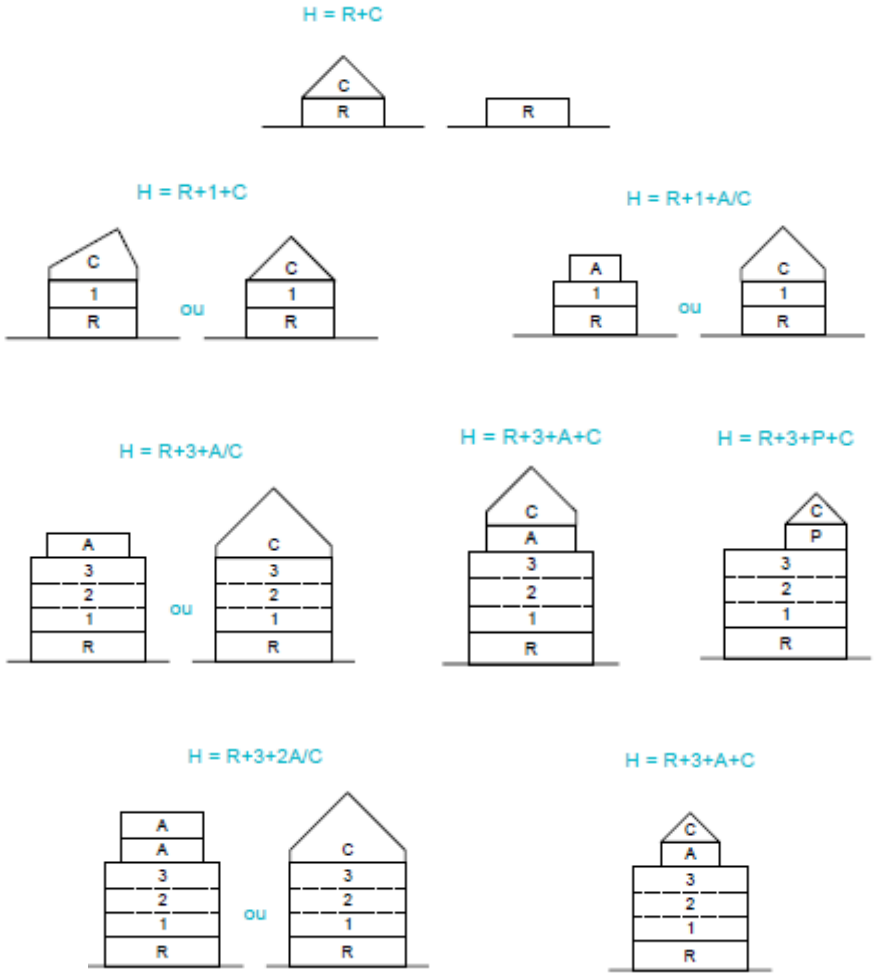
H ou H1 et H2 = la hauteur maximale
R = le rez-de-chaussée (*),
X = les étages courants comprenant éventuellement des étages courants en sur-hauteur (Sh)
S = le sommet composé selon les cas d'attique (*), combles (*) ou étage partiel (*)

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.

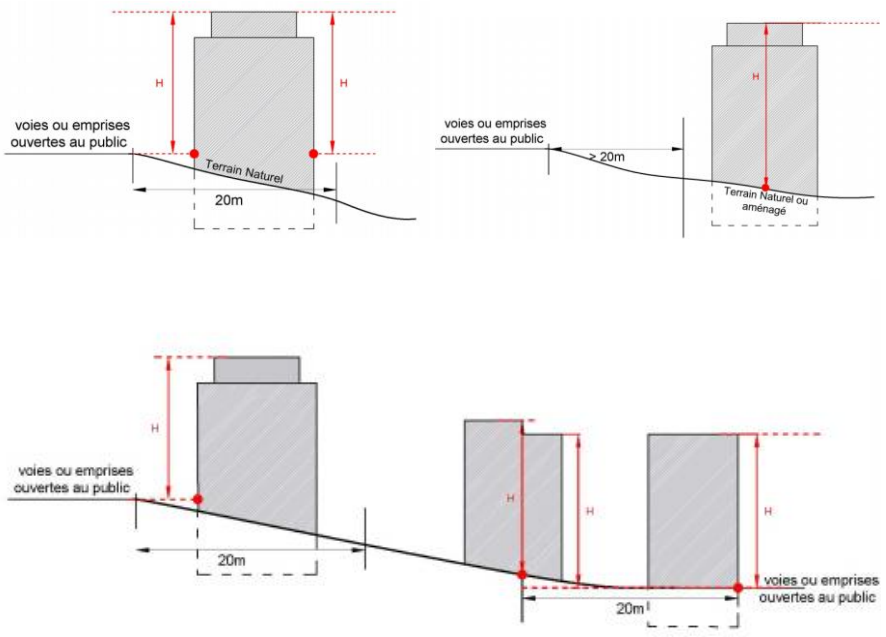
Dans les secteurs indicés (m), les hauteurs sont définies au plan de masse concerné.
Dans les secteurs indicés (d), les hauteurs sont éventuellement définies au plan de détail concerné.

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 :

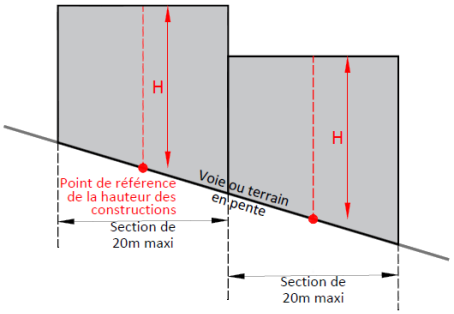
- dans une bande de 20 m par rapport à la voie, la hauteur des constructions, s'apprécie par rapport au niveau de la voie.
- au-delà de la bande de 20 m, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel (*) à l'aplomb de la construction.

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



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 avec des voies ou terrains en pente- Illustration :



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 dans une bande de 20 m mesurée à partir des voies et/ou emprises ouvertes au public (*) 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.

Pour les terrains aspectés sur plusieurs voies et/ou emprises ouvertes au public (*) (terrain d'angle, terrain "îlot"', terrain situés entre plusieurs voies, …) 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 (*).

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.

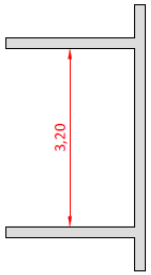
Pour les constructions dont la hauteur atteint au-moins R+4, la hauteur du premier niveau entier et de son soubassement éventuel (sous-sol ou rez-de-chaussée) formant le socle de la construction présente une hauteur significativement supérieure à celle de l'étage courant directement supérieur sur au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

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

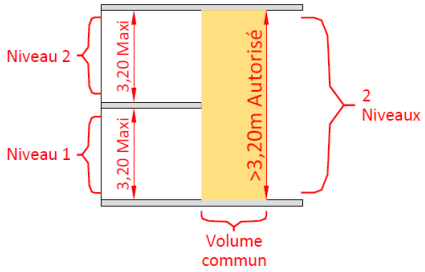
Étages courants (X)

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 :

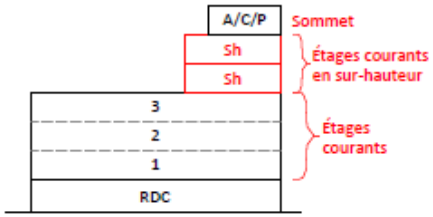


Pour les constructions à usage principal d'autres destinations, la hauteur des étages courants n'est pas réglementée.

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 35% de l'emprise au sol (*) de la construction située dans la bande d'implantation.

Exemple de sur-hauteur – Illustration :



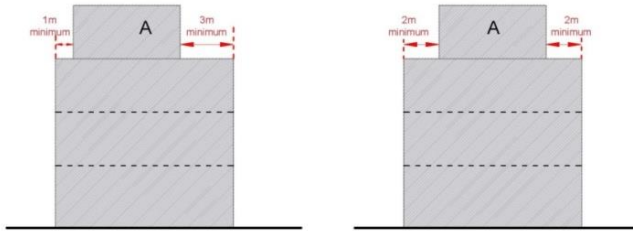
Sommet (S) :

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

Il est interdit de cumuler un sommet et une sur-hauteur sur un même niveau.

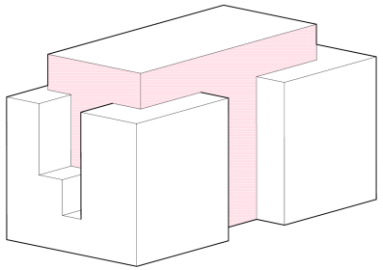
Un attique (*) est composé d'un recul minimal d'1 m de toutes les façades par rapport à l'étage courant ou partiel directement inférieur sachant que le recul cumulé des façades opposées est de 4 m minimum.
Toutefois, quand l'attique s'adosse au pignon de la construction voisine, le recul n'est pas imposé 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.

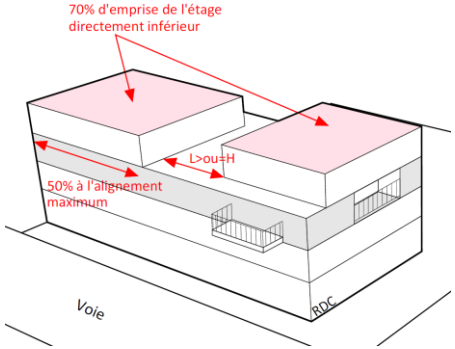
Prolongement d'attique – Illustration :



L'étage partiel s'implante sur une surface maximum de 70% de l'emprise de l'étage courant directement inférieur hors balcons et terrasses.

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 étages courants ne comportant pas de sommet, 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 ≥ H).

Règles alternatives

Afin que le projet tienne compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site, des 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 contigües, 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

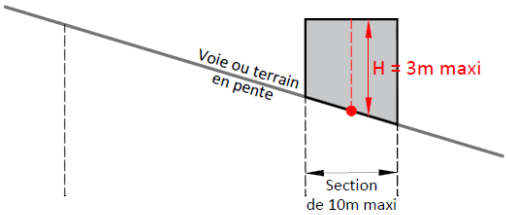
Dans les zones U et AU, à l'exception des zones UA et UI, la hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres à compter du niveau du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

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 et leurs secteurs, la hauteur des annexes (*) aux constructions de la destination Habitation est limitée à 5 m maximum calculé à partir du terrain naturel. Dans le cas d'une annexe (*) à l'habitation implantée en limite séparative, sa hauteur doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à 45° partant à 3 mètres de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel (*) mesuré à l'aplomb des limites séparatives.

Dans toutes les zones, lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les annexes (*) sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 10 m de long et la côte de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

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



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 techniques en saillie de façade ou sommet (*) ;
- Les ornements en saillie de construction (*) ;
- 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 ;
- L'isolation par l'extérieur dans les conditions définies au chapitre 5. Performances énergétiques et environnementales

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 règlementée.

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 règlementée. 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.

Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux et celles des constructions environnantes (surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier, …).

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

Les balcons, loggias ou terrasses peuvent être munis de dispositifs amovibles permettant leur fermeture partielle ou totale à condition qu'ils conservent leur qualité d'usage d'espace extérieur.

Les balcons, loggias ou terrasses 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.

Les débords sur l'espace public de voirie sont autorisés dans le respect des dispositions du règlement de voirie.

Sous-destination Hébergement :

Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à rez-de-chaussée+2 étages courants +sommet (H≥R+2+A/C/P), l'accès à un espace extérieur privatif et/ou un espace extérieur commun est imposé (jardin, balcon, terrasse, loggia, …) pour chaque chambre et/ou logement.

La surface minimale de l'espace extérieur privatif est de 3 m² pour chaque chambre et/ou logement. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre jardin, balcons, loggias, terrasses, ...

À défaut, si au moins une des chambres et/ou logements ne dispose pas d'un espace extérieur privatif ou s'il est inférieur à 3 m², un espace extérieur commun à toutes les chambres et/ou logements est aménagé. Il peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon, terrasse, loggia, …). Il représente une surface au moins égale à 4 m² multipliée par le nombre total de chambre et/ou logement.

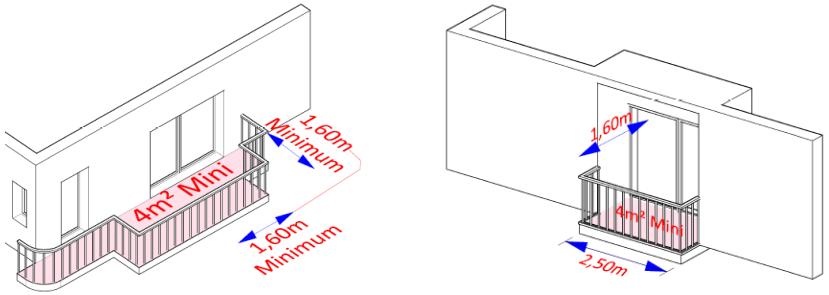
Sous-destination Logements :

Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à rez-de-chaussée+2 étages courants +sommet (H≥R+2+A/C/P), chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, terrasse, loggia, …) accessible depuis une des pièces de vie ou la cuisine.

La surface minimale de cet espace est de 4 m² contenant un carré d'1,60 m de côté. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre jardin, balcons, loggias, terrasses, ...

Toutefois, pour maximum 10% des logements d'une construction, la surface et les dimensions de l'espace extérieur privatif peuvent être réduites à condition de réaliser un espace extérieur commun à tous les logements, aménagé. Il peut être réalisé d'un seul tenant ou scindé en plusieurs espaces (jardin, balcon, terrasse, loggia, ...). Il représente une surface au moins égale à 6 m² multipliée par le nombre total de logement de la construction.

Espace extérieur privatif pour les logements, accessible depuis une des pièces de vie ou la cuisine (jardin, balcon, loggia, terrasse, ...) - Illustration



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 lorsque l'usage le permet (ex : réalisation d'un porche ou traitement du stationnement à rez-de-chaussée permettant de gérer les transparences).

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

4.2 - Toiture

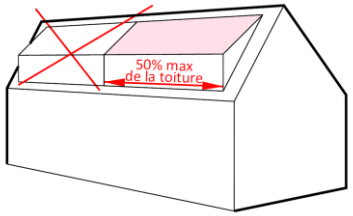
Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages, au vocabulaire architectural des constructions déjà présentes dans la rue ou l'îlot.

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 combles (*). 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 chaque pan de la toiture. Le calcul se fait à partir de la longueur médiane du pan considéré.

Longueur lucarne – Illustration :



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.

Les abris des jardins collectifs (*) sont réalisés majoritairement en matériaux naturels.

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 (chaînages, 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 l'emprise au sol maximale autorisée et/ou 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 énergies renouvelables et l'autonomie énergétique

5.3.1. 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.

5.3.2. 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.

5.3.3. Dans toutes les zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser qui sont ouvertes à l'urbanisation (toutes les zones 1AU), les nouvelles constructions ainsi que les rénovations lourdes affectant les structures porteuses de la construction ou la rénovation de la toiture dont l'emprise au sol est supérieure à :

- 500 m² pour les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Industrie et Entrepôts ainsi que les nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public,
- 1000 m² pour la sous-destination Bureaux,

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 hors édicules techniques (ascenseurs, escaliers extérieurs, ventilations, …) et surfaces vitrées.

Sur les aires de stationnement associées à ces locaux lorsqu'elles sont prévues par le projet, ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m², 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 sur une surface minimale de 50 % des aires de stationnement. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables. La conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial portant sur la gestion d'un parc de stationnement ou son renouvellement sont soumis aux mêmes obligations.

Ces dispositions peuvent être écartées en tout ou partie 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,…).

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

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.

Pour les logements et hébergements, les espaces extérieurs végétalisés doivent être aménagés pour être accessibles aux résidents.

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, N et 2AU 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 (*) à l'exception des terrains de sport relevant de la sous-destination Équipement sportif.
- Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. À partir de 4 emplacements de stationnement aérien, elles comportent un arbre pour 4 emplacements 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'1m^3 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, UO2 et UO4 :

- 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.

Toutefois, dans les zones UB1 et UD1, les arbres présentant un état phytosanitaire justifiant leur abatage ou ayant atteint leur seuil de longévité quel que soit la circonférence de leur tronc sont remplacés par 1 arbre nouveau d'essence équivalente.

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 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 quelle que soit la surface créée.

  À partir de 20 m² cumulés (y compris pour la commune de Saint-Jacques de la Lande), 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, ...)
- Voies et/ou emprises ouvertes au public (*) y compris le stationnement associé
- Terrains de sport relevant de la sous-destination Équipement sportif à condition que la gestion des eaux pluviales soit assurée sur le terrain du projet

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% 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 d'autres types de 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 = x% (y% PT ; B) :	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 d'autres types de surfaces éco-aménagées (*) ainsi qu'en utilisant des bonus (B).
V = T1, T2 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 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 m² de pleine terre (*) d'un seul tenant. Si la surface de pleine terre (*) existante est inférieure à cette valeur, le projet ne doit pas la réduire pour bénéficier du bonus.	+ 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 ou déplacé dans le cadre du projet, dans la limite d'un arbre par 20 m² de pleine terre (*) d'un seul tenant.	+ 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 :		
Surfaces de pleine terre (*)	(Se2)	1
Espaces extérieurs réalisés en surfaces semi-perméables (*)	(Se3)	0,15
Dalles de couverture ou toitures végétalisées :		
Épaisseur de terre ≥ à 8 cm et <60 cm	(Se4)	0,15
Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 60 cm et <120cm	(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 ou le niveau le plus facilement accessible depuis la voie ou l'emprise publique (*) est occupé par les sous-destinations artisanat et commerces de détail, services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et industrie hors espace de circulation, locaux techniques (vélo, déchets, transfo, …) et stationnement à condition que ces surfaces soient inférieures à celles des sous-destinations précitées.

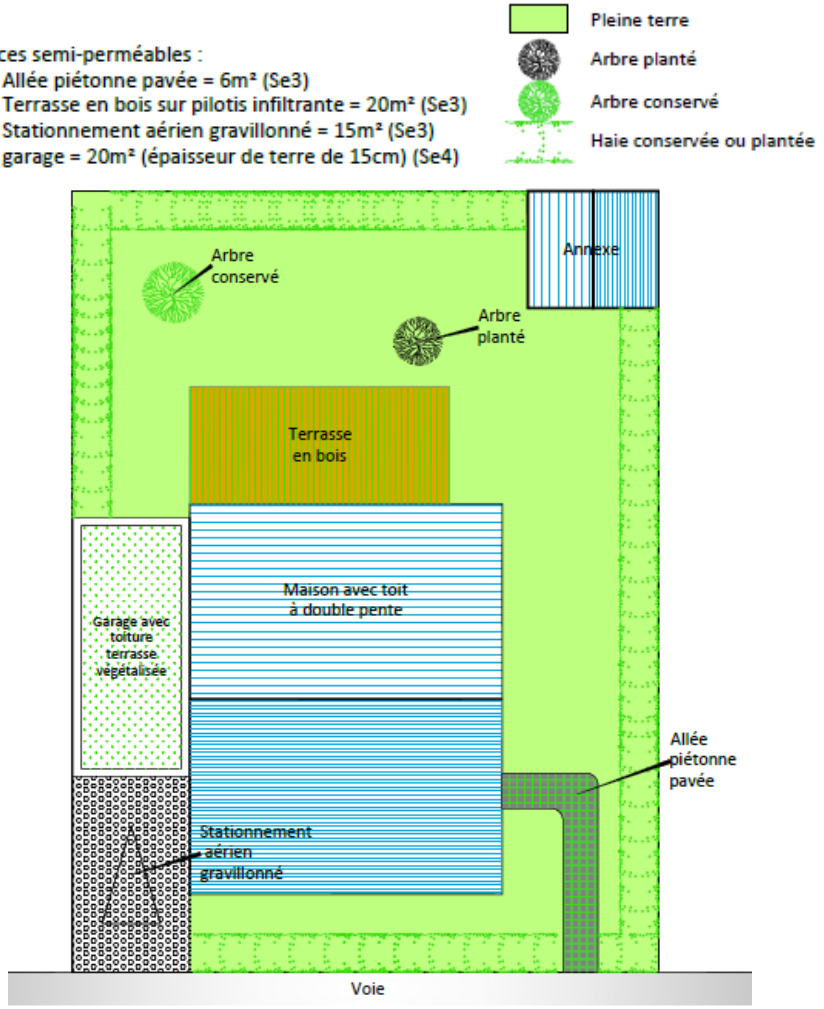
Dans les orientations d'aménagement de quartier, les secteurs de plan masse ou de plans de détail, des règles différentes peuvent être précisées dans certains cas.

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-avant, 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				
Pleine terre(*)	Se2	1	149,00	300,00
Espaces extérieurs réalisés en surfaces semi-perméables(*)	Se3	0,15	41,00	0,00
Dalles de couverture ou toitures végétalisées :				
Épaisseur de terre minimale > 8 cm et ≤ 60 cm	Se4	0,15	20,00	0,00
Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 60 cm et < 120 cm	Se5	0,4	0,00	0,00
Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 120 cm	Se6	0,7	0,00	0,00
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 20 cm	Se7	0,4	0,00	0,00
Épaisseur 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 m²) / forfait +2%	1,00
Nombre d'arbre(s) planté(s) (surface minimale au sol 20 m²) / forfait +1%	1,00
Clôture végétale conservée ou créée (hors construction/entrées) :	
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**
RAPPEL - Coefficient de végétalisation à atteindre (%)	*50*

6.2 Clôtures

Règles générales

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

- Dans leurs compositions, leurs dimensions et les matériaux employés, favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- Être en harmonie et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété, notamment en termes de hauteur, de coloris et d'aspect des matériaux ;
- S'intégrer au paysage environnant, participer à la qualité des espaces publics, en prenant en compte les typologies des clôtures et l'ambiance paysagère du quartier.

Les clôtures végétales, hors portail et leurs supports, sont privilégiées. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales.
Elles sont éventuellement doublées d'un dispositif à claire-voie (*) favorisant les perméabilités écologiques.
En l'absence de haie arbustive, le grillage peut être le support de plantes grimpantes.

Les dispositifs à claire-voie (*) ne doivent pas comporter de brise-vue à l'exception des clôtures végétales qui peuvent être doublées d'un dispositif provisoire naturel (ex : brande de bruyère, canisse de bambou ou d'osier, …) à condition que la végétation soit plantée préalablement à la mise en place de ce dispositif provisoire. Leur hauteur est limitée à celle du dispositif à claire-voie autorisé. Le brise-vue est retiré une fois que la végétation a atteint sa hauteur

L'emploi de matériaux naturels est recommandé.
L'emploi de matière plastique (ex : PVC, …) est interdit hors portail et grillage plastifié.

La clôture suit le relief en créant de préférence des sections rythmées plutôt que de tirer un linéaire continu.

Les clôtures qui participent à l'intérêt patrimonial des éléments bâtis identifiés au Patrimoine bâti d'intérêt local sont de préférence préservées et restaurées. Leur reconstitution partielle ou totale peut être autorisée.

L'édification de clôtures doit s'intégrer harmonieusement dans la composition historique des cours (corps de fermes, maisons de notable, château, manoir et leurs dépendances, …) des constructions ou ensembles urbains identifiés au patrimoine bâti d'intérêt local.

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

Les clôtures sur voie et/ou emprise ouverte au public (*) 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.

Les plaques de soubassement à l'exception du soutènement (*) des terrains existants ou remblayés, sont interdites.

Un passage d'une hauteur de 8 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

Les murs de soutènement (*) sont admis. Ils sont exclus du calcul de la hauteur des clôtures.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent à toutes les zones.
Des dispositions complémentaires sont précisées ci-dessous pour certaines zones.
En complément, un guide de recommandations des clôtures complète et illustre les règles.

Dans les zones A, N, NP et 2AU

Les clôtures sur voie ouverte à la circulation automobile et cours d'eau, doivent être composées comme suit :

- Matériaux (hors portail et leurs supports) :
  - soit de haies végétales,
  - soit d'un dispositif à claire-voie (*) composé de matériaux naturels (ex : ganivelles, …). Toutefois, les grillages fixés sur des piquets de bois ou métalliques sont admis.
  - soit d'un mur utilisant des matériaux naturels (maçonnerie pierre ou terre).
  - soit d'un mixte entre ces dispositifs.
- Hauteurs maximales (hors portail et leurs supports) :
  - 1,50 m dans le cas d'un dispositif doublé d'une haie végétale. Toutefois, dans le cas d'un grillage support de plantes grimpantes, une hauteur d'1,80 m peut être autorisée.

- la hauteur du mur de clôture existant s'il s'agit d'un prolongement ; 1,80 m dans le cas d'un nouveau mur.
- 1,20 m dans les autres cas.

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

Les clôtures sur chemin piéton ouvert au public, sur parc public, sur voies ferrées ainsi que celles en limite séparative, doivent être composées :

- Matériaux (hors portail et leurs supports) :
  - soit de haies végétales,
  - soit d'un dispositif à claire-voie (*) composé de matériaux naturels (ex : ganivelles, …). Toutefois, les grillages fixés sur des piquets de bois ou métalliques sont admis.
  - soit d'un mur maçonné utilisant des matériaux locaux (maçonnerie pierre, terre, …),
  - un dispositif plein sur une distance maximale de 6 m à répartir au choix sur la totalité des limites concernées est également autorisé.
  - soit d'un mixte entre ces dispositifs.

- Hauteurs maximales des clôtures et portails : 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Dans les zones UI, 1AUI, UO2, 1AUO2, UO4 et 1AUO4 :

Les clôtures doivent être composées :

- Matériaux (hors portail et leurs supports) : haies végétales doublant éventuellement un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques.

- Hauteur maximale des clôtures et portails :
  - sur voies et emprises ouvertes au public (*) ne dépasse pas 2 m. La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture.
  - en limite séparative ne dépasse pas 2 m par rapport au terrain naturel.

Dans les zones UG et 1AUG

- Hauteur maximale des clôtures et portails :
  - sur voies et emprises ouvertes au public (*) ne dépasse pas 2 m. La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture.
  - en limite séparative ne dépasse pas 2 m par rapport au terrain naturel.

Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, UP, UO1, 1AUO1, UO3 et 1AUO3

Les clôtures sur voie ouverte à la circulation automobile et cours d'eau doivent être composées comme suit :

- Matériaux (hors portail et leurs supports) :
  - Soit de haies végétales,
  - Soit d'un dispositif à claire-voie (*),
  - Soit d'un mur bahut, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (*),
  - 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 mixte entre ces dispositifs.

- Hauteurs maximales (hors portail et leurs supports):
  - Pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à rez-de-chaussée + 2 étages courants (R à R+2) :
    - 1,50 m dans le cas d'un dispositif doublé d'une haie végétale. Toutefois, dans le cas d'un grillage support de plantes grimpantes, une hauteur d'1,80 m peut être autorisée.
    - 1,20 m dans les autres cas.
  - Pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à rez-de-chaussée + 2 étages courants + un sommet (R+2+A/C/P et plus) :
    - 1,80 m dans le cas d'un dispositif doublé d'une haie végétale ou d'un grillage support de plantes grimpantes,
    - 1,50 m dans les autres cas.
  - Pour le prolongement des murs de clôture existants en pierre ou en terre, la hauteur est limitée à la hauteur du mur de clôture existant.

La hauteur des murs-bahuts est limitée à 0,70 m de hauteur moyenne.

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

Les clôtures sur chemin piéton ouvert au public, sur parc public, sur voies ferrées ainsi que celles en limite séparative, doivent être composées :

- Matériaux (hors portails et leurs supports) :
  - soit de haies végétales,
  - soit d'un dispositif à claire-voie (*).
  - 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 6 m à répartir au choix sur la totalité des limites concernées.
- Hauteurs maximales des clôtures et portails : 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Règles alternatives

Une hauteur supérieure ou inférieure, des matériaux ou un aspect différent 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 de qualité existants en maçonnerie pierre ou en terre 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,
- Pour ne pas dégrader les conditions de visibilité en bordure de voie et/ou d'emprise ouverte au public (*),
- Pour les constructions et aménagements relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics (*), 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.
- Pour les clôtures architecturées (*).
- Pour les clôtures participant à la mise en valeur des sites ou constructions faisant l'objet d'une protection soit au titre des monuments historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local sous réserve de mise en œuvre de matériaux de qualité.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile la hauteur de la clôture respecte les dispositions générales sur au moins une des voies automobiles. Sur les autres voies ouvertes à la circulation automobile, la hauteur peut atteindre 1,80 m si la clôture est végétale doublée ou non d'un grillage

Dans le cas où la surface d'agrément extérieure d'usage principal (jardin, cour, terrasse, …) est inférieure ou égale à 50 m² et que cet espace est positionné côté voie ouverte à la circulation automobile, un dispositif de clôture occultant peut être autorisé à condition d'être réalisé soit en matériau naturel, soit support de végétation. Sa hauteur est limitée à 1,80 m.

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

7. Stationnement

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

Un plan thématique 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

7.1 - Stationnement automobile

Règles générales

Modalités d'application :

Les règles de stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles.

Pour une construction existante (*), les règles de stationnement 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 ou du nombre de classe (dans le cas d'un équipement d'enseignement),
- soit du nombre de logements pour la sous-destination Logement
- soit du nombre de chambres pour la sous-destination Hébergement.

Pour une construction existante (*), les règles de stationnement ne s'appliquent pas :

- soit lorsque la construction correspond à un bâtiment-îlot (*),
- soit lorsque le projet entraîne la création de logements situés 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.
- soit lorsque le projet concerne la destination "Habitation" et qu'il prévoit une augmentation de la surface de plancher inférieure à 70 m² par logement ou chambre dans le cas de la sous-destination hébergement.

Modalités de réalisation des espaces de stationnement :

L'espace de stationnement correspond à l'ensemble des surfaces dédiées aux stationnement : il recouvre les emplacements de stationnement ainsi que les voies de circulation et espaces de manœuvre associés.

Les emplacements de stationnement exigés doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Dans ce cas, ils doivent être facilement accessibles à pied et situés à moins de 300 m du terrain de la construction pour la destination Habitation et à moins de 500 m du terrain de la construction pour les autres destinations.

Les espaces de stationnement réalisés en aérien devront faire l'objet d'un traitement paysager et architectural d'ensemble.

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

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 emplacements de stationnement banalisés (places visiteurs non affectées à un logement) doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

La création de box de stationnement en sous-sol n'est pas recommandée.

Pour la destination Habitation :

- L'emprise des emplacements de stationnement réalisés en aérien 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.

- Lorsqu'il est exigé plus d'1 emplacement/logement, il est possible de réaliser des emplacements de stationnement commandés pour un même logement. Les emplacements de stationnement commandés correspondent à deux emplacements de stationnement en enfilade dont l'accès est interdépendant.

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.

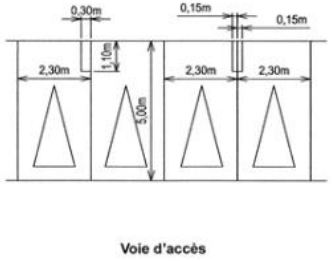
Dans toutes les zones UE, la localisation des emplacements de stationnement aérien est de préférence contigüe à la rue.

Dans toutes les zones UA et les périmètres de centralité, aucun emplacement de stationnement ne doit être réalisé au rez-de-chaussée des constructions de plus de 2 étages courants 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.

Dimension des emplacements de stationnement :

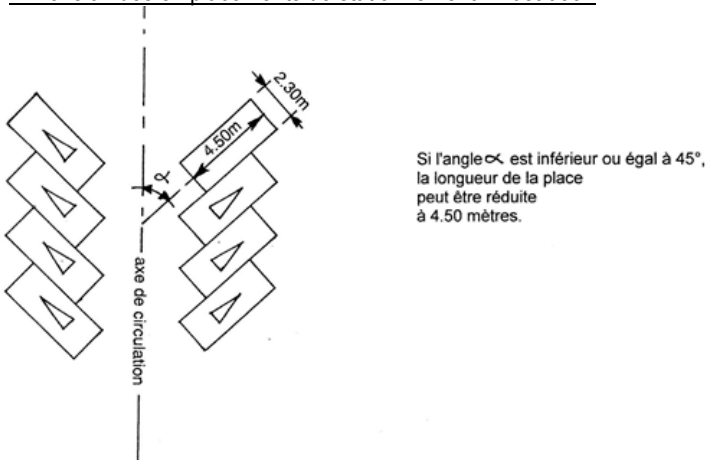
Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2 m30. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de ce rectangle peut être réduite de 0,30 m sur une 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.

Dimension des emplacements de stationnement - Illustration



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.

Dimension des emplacements de stationnement - Illustration



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.

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 des emplacements de stationnement :

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations (*) ou sous-destinations (*) au sens du présent règlement, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata de chacune des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, cultuels, 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.).

Si la construction existante (*) dispose d'un nombre d'emplacements 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.

Si la construction existante (*) dispose d'un nombre d'emplacements inférieur aux exigences et que le projet correspond à l'un des cas particuliers où la norme de stationnement ne s'applique pas, le nombre d'emplacement préexistant doit être conservé.

En application de l'article L151-31 le nombre d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés est réduit de 15 % si des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage sont mis en place dans le projet. Dans ce cas, le nombre minimum de véhicules mis à disposition est de 2 et respecte les ratios suivants selon les secteurs de stationnement :

- S1 : 1 véhicule pour 18 emplacements de stationnement non réalisés
- S2 : 1 véhicule pour 12 emplacements de stationnement non réalisés
- S3 : 1 véhicule pour 6 emplacements de stationnement non réalisés
- S4 : 1 véhicule pour 3,5 emplacements de stationnement non réalisés
- S5 : 1 véhicule pour 2 emplacements de stationnement non réalisés

Le nombre d'emplacements de stationnement banalisés (places visiteurs non affectées à un logement) exigés au plan thématique "Stationnement" du règlement graphique s'ajoutent aux emplacements exigés pour les logements.

Pour l'ensemble des calculs, il est procédé aux arrondis suivants :

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

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 d'emplacements de stationnement exigible est déterminé en appliquant pour chaque sous-destination de la construction les règles minimales et maximales les plus basses des secteurs de stationnement concernés.

Norme de stationnement :

Secteurs non couverts par un périmètre de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

Secteurs couverts par un périmètre de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement est indiqué dans le tableau ci-après.

Normes minimales exigées :

<table>
<tr><th>Secteurs</th><th>S1</th><th>S2</th><th>S3</th><th>S4</th><th>S5</th></tr>
<tr><td colspan="6">Habitation</td></tr>
<tr><td>Logements identifiés à l'article L 151-34 du Code de l'Urbanisme</td><td colspan="5">Voir règlement graphique (Plan de stationnement – norme des LLS)</td></tr>
<tr><td>Autres logements</td><td colspan="5">Voir règlement graphique (Plan de stationnement– norme des AL)</td></tr>
<tr><td>Hébergements identifiés à l'article L 151-34 du Code de l'Urbanisme</td><td rowspan="3">Aucun emplacement exigé</td><td>1 emplacement pour 6 chambres créées - Aucun si financement PLAI</td><td rowspan="3" colspan="3">1 emplacement pour 4 chambres créées–
Aucun si financement PLAI</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements accueillant un public dépendant[2]</td><td>1 emplacement pour 6 chambres créées</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements accueillant un public non dépendant[3]</td><td>1 emplacement pour 4 chambres créées</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bureaux
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>≤ à 1500 m² de SP créée</td><td>Aucun emplacement exigé</td><td rowspan="2">1 emplacement / tranche complète de 150 m² SP créée (b)</td><td rowspan="2">1 emplacement / tranche complète de 55 m² SP créée (b)</td><td rowspan="2" colspan="2">1 emplacement / tranche complète de 40 m² SP créée (b)</td></tr>
<tr><td>≥ 1500 m² de SP créée</td><td>1 emplacement/ tranche complète de 150 m² SP créée (c)</td></tr>
<tr><td colspan="6">Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td></tr>
<tr><td>≤ à 150 m² de SP créée</td><td colspan="2">Aucun emplacement exigé</td><td rowspan="2">1 emplacement / tranche complète de 55 m² SP créée (b)</td><td rowspan="3" colspan="2">1 emplacement / tranche complète de 40 m² SP créée (b)</td></tr>
<tr><td>150 m² à 1500 m² créé</td><td rowspan="2">1 emplacement / tranche complète de 150 m² de SP créée</td><td rowspan="2">1 emplacement / tranche complète de 100 m² SP créée</td></tr>
<tr><td>≥ 1500 m² de SP créée</td><td>1 emplacement / tranche complète de 40 m² SP créée (b)</td></tr>
<tr><td colspan="6">Hébergement hôtelier et touristique</td></tr>
<tr><td></td><td>Aucun emplacement exigé</td><td>1 emplacement /4 chambres créées</td><td colspan="3">1 emplacement /2 chambres créées</td></tr>
</table>

[2] Voir la définition de la sous-destination Hébergement

[3] Idem

Secteurs	S1	S2	S3	S4	S5
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		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
Hospitalier	Aucun emplacement exigé		1 emplacement /**4** lits crées		
Gérontologique			1 emplacement /**6** chambres créées		
Enseignement 1er et 2e degrés *(a)*			1 emplacement /**2** salles créées		
Enseignement supérieur et formation professionnelle			1 emplacement / tranche complète de 120 m² de surface de plancher exclusivement créée		
Autres	Le nombre d'emplacements 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 règlementé	
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 règlementé		

(a) Dans les périmètres de 500 m autour des stations de métro Poterie, Kennedy, Cesson-ViaSilva et Saint-Jacques-Gaité, 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.

Règles alternatives

Mutualisation du stationnement :

- Si la surface de plancher des logements créés représente plus de 50% de la surface de plancher du programme, le nombre d'emplacements de stationnement exigé pour les 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, le nombre d'emplacements de stationnement exigé 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, le nombre d'emplacements de stationnement exigé pour les logements peut être réduite de 50 % ;
- Une réduction de 10% du nombre de d'emplacements de stationnement exigé peut être opérée pour les programmes de logements et/ou hébergements relevant de la destination Habitation dont la totalité des emplacements 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 (Annexe E-13 Parcs de stationnements ouverts au public et mutualisables) 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 % uniquement en centralité pour les sous-destinations "artisanat et commerce de détails", "restauration" et "activités de service avec l'accueil d'une clientèle".

Les règles de mutualisation ci-dessus ne sont pas cumulables entre elles.

Impossibilité technique :

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

7.2 - Stationnement vélo

Règles générales

Pour la sous-destination Logement, les règles de stationnement ne s'appliquent pas aux logements individuels.

Modalités de réalisation des espaces de stationnement :

L'espace de stationnement correspond à l'ensemble des surfaces dédiées aux stationnement : il recouvre les emplacements de stationnement ainsi que les allées de circulation et espaces de manœuvre associés.

Les espaces de stationnement vélos :

- Doivent être facilement accessibles depuis/vers l'espace public sans marches à franchir. Une seule porte à ouverture manuelle est acceptée sur le parcours le plus direct entre l'extérieur et l'espace de stationnement.
- Doivent être facilement accessibles depuis/vers l'intérieur des constructions.
- Doivent être conçu avec une hauteur sous plafond confortable : minimum 2,20 m ou 2,80 m lorsque qu'un système de rangement superposé est mis en place
- Peuvent être conçu d'un seul tenant ou non.
- Doivent être éclairés et couverts.
- Doivent également être clos pour la destination Habitation et la sous-destination Bureau.
- Doivent, pour chacun des espaces clos créés, être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge de batterie des vélos électriques. Ces dispositifs doivent être disposés dans l'espace de stationnement de telle sorte que leur utilisation soit pratique.

Pour chaque sous-destination, au moins 50% des emplacements de stationnements et/ou surfaces exigés doivent être situés au rez-de-chaussée ou à défaut sur le niveau de la construction le plus facilement accessible depuis l'espace public.

Au maximum 40 % des emplacements de stationnements exigés peuvent être réalisées en hauteur (crochet ou système de rangement superposé). Cette disposition ne s'applique pas aux bureaux.

En outre, chaque emplacement de stationnement dédié aux vélos standard doit être équipé d'un système permettant l'attache de la roue ainsi que du cadre. Les pinces-roues sont interdits.

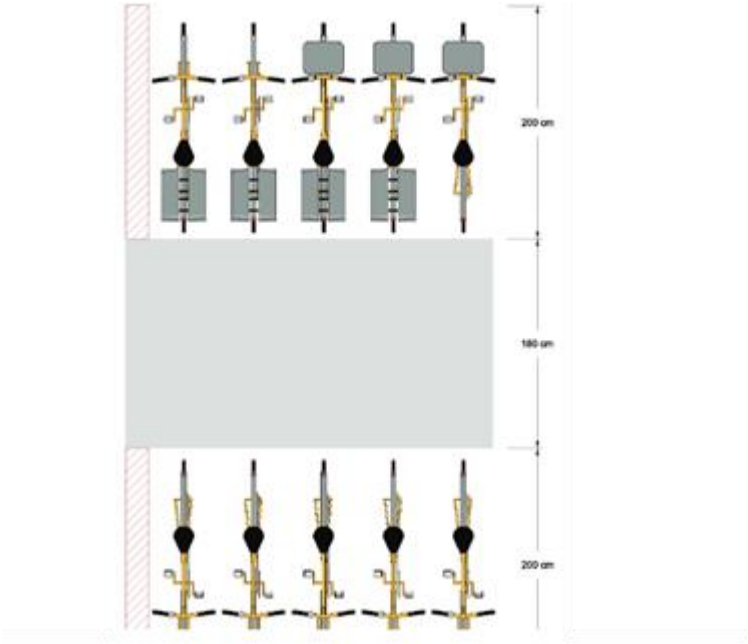
Dimension des espaces de stationnement :

Les espaces de stationnement doivent satisfaire de bonnes conditions de confort, de sécurité et d'accès. Dans cet objectif, ils doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Pour les bureaux : 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m². Cette norme comprend déjà les surfaces des emplacements de stationnement et les espaces de manœuvre.
- Pour les autres sous-destinations :
  - Une surface par emplacement de 1.50 m² pour les vélos standards, ramenée à 0,75 m² si ces emplacements sont superposés. Dans le cas d'un emplacement commun, automobile + vélo, une des dimensions du rectangle libre de l'emplacement de stationnement automobile doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.
  - Une surface par emplacement de 3 m² (longueur minimale de 2,50 m et largeur minimale de 1,20 m) pour les vélos cargos ou assimilés ;
  - Et un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une largeur ne devant pas être inférieure à :
    - 2,10 m lorsque le stationnement s'effectue va un système de rangement superposé ;
    - 1,80 m lorsque le stationnement s'effectue en bataille ;
    - 1,20 m lorsque le stationnement s'effectue en épi ;
    - 0.90 m lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal

Lorsque les emplacements de stationnement sont localisés de part et d'autre d'un espace de manœuvre, celui-ci est considéré comme mutualisé. Si les vélos situés de part et d'autre ne sont pas disposés sur le même mode de rangement, la largeur minimale de l'espace de manœuvre sera celle de la plus grande largeur exigée pour chacun de ces modes.

Espace de manœuvre mutualisé entre 2 espaces de stationnement - Illustration



Modalités d'application et de calcul :

Les règles de stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations (*) ou sous-destinations (*) au sens du présent règlement, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, cultuels, 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 entraine une augmentation :

- Soit de la surface de plancher ;
- Soit de la capacité d'accueil ;
- Soit du nombre de logements pour la sous-destination Logement
- Soit du nombre de chambres pour la sous-destination Hébergement.

Lorsque la norme est exprimée en surface, il convient de la convertir sur la base d'1,5 m² par emplacement.

Si la construction existante (*) dispose d'un nombre d'emplacements 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.

Un guide de recommandations complète les présentes règles.

Normes de stationnement :

Secteurs non couverts par un périmètre de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

Secteurs couverts par un périmètre de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement minimal exigé pour les vélos standards est indiqué dans le tableau ci-après.

Pour chaque tranche de 20 emplacements vélos standards exigés, un de ces emplacements de stationnement doit être dimensionné pour le stationnement des vélos cargos et assimilés.

Normes minimales exigées pour les vélos standards :

Secteurs	S1	S2	S3	S4	S5
Habitation					
Logements collectifs	Le nombre d'emplacements requis par logement créé est donné en fonction du type de logement : - **1 emplacement** par logement pour les **studios, T1 et T2** - **2 emplacements** par logement pour les **T3** - **3 emplacements** par logement pour les **T4 et plus**				
Hébergement accueillant un public dépendant[4]	Le nombre d'emplacements à réaliser est déterminé selon : - La nature de la construction projetée et de l'utilisation envisagée, - La situation au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité				
Hébergements accueillant un public non dépendant[5]	1 emplacement par chambre créée				
Bureaux					
Espace de stationnement d'une surface équivalente à **1,5 %** de la surface de plancher créée avec un minimum de **3 m²**					
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 m² 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 crées				
Gérontologique	1 emplacement /**10** chambres ou **10** logements créées				
Enseignement 1er degré	1 emplacement /**3** salles créées				
Enseignement 2nd degré	1 emplacement /**6** salles créées				
Enseignement supérieur et formation professionnelle	**2** emplacements /**80 m²** 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					

[4] Voir définition de la sous-destination Hébergement

[5] Idem

Règles alternatives

Dans le cas d'extension (*), de réhabilitation, de restructuration ou de changement de destination d'une construction existante (*), tout ou partie des emplacements de stationnement vélo peut ne pas être exigé en fonction, soit du contexte urbain et patrimonial, soit des caractéristiques architecturales de la construction, soit des particularités géographiques ou topographiques du site et à condition que leur réalisation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables. Pour bénéficier de cette règle alternative, le projet doit être situé :

- soit en zone UA,
- soit dans un périmètre de centralité,
- soit dans le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Bécherel,
- soit dans un périmètre des abords d'un monument historique,
- soit dans un site inscrit ou classé,
- soit dans une séquence urbaine identifiée au PLUi au titre des ensembles urbains patrimoniaux ou la construction doit être identifiée au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local
- soit correspondre à un bâtiment-îlot (*).

Dans les autres cas, 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 facilement accessible à pied et situé à 100 m maximum du point d'entrée de la construction.

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 résiduaires 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. Il est recommandé de les 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 tous les terrains.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contigües, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de gestion des eaux pluviales s'appliquent à chaque lot ainsi qu'aux nouvelles voies et espaces communs créés à l'exception des zones UO et 1AU où les règles s'appliquent à l'ensemble du projet.

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 :

- soit de construction ou d'extension (*) d'emprise au sol (*) supérieure à 40 m²,
- soit d'aménagement ou de construction sans création d'emprise au sol soumis à autorisation d'urbanisme ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée supérieure à 40 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 d'infiltration, puisard, massif d'infiltration, …), 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 espace public ou vers le milieu naturel, tout projet de construction, extension (*) ou aménagement soumis à autorisation d'urbanisme, ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée supérieure à 150 m² doit justifier d'un ouvrage de régulation/rétention d'eaux pluviales sur son terrain d'un volume de 28 litres / m² imperméabilisé nouvellement créé respectant un débit de fuite de 20 litres / s / ha imperméabilisé (débit de fuite 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/rétention, différents types de surfaces sont comptabilisées et reportées sur l'outil Végét'Eaux disponible via le site internet de Rennes Métropole :

- 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 < 60 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 hors annexes (*) **:**
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 la pleine terre pour le calcul du volume de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

En cas d'extension d'une construction existante (*) et d'annexes (*) :
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.

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 1/10ème 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 L214-1 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.

Dans le cas de surfaces imperméables de construction, extension (*) ou aménagement pour lesquels les eaux pluviales ne sont pas collectées (absence de gouttière), il peut être autorisé de les exclure du calcul des ouvrages de gestion des eaux pluviales à condition qu'elles s'infiltrent sur le terrain sans ruissellement à l'extérieur de la parcelle (exemples : véranda, carport, pergolas, abris de jardin, hangar agricole, silos, serres, champ de panneaux photovoltaïques, …etc.).

Réseaux de chaleur

Les constructions nouvelles et existantes situées dans les périmètres des Zones de Développement Prioritaire (ZDP) des réseaux de chaleur classés doivent ou sont incitées à s'y raccorder selon les modalités et les cas prévus par les délibérations de classement correspondantes (voir annexe E-5-2 Réseaux de chaleur urbains).

Pour les réseaux de chaleur non classés, le raccordement au réseau de chaleur est privilégié pour toutes les constructions dans les cas suivants :

- Construction de logements ou hébergements de plus de 25 logements ou hébergements et constructions relevant des sous-destinations bureaux, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services avec accueil de clientèle de plus de 2 000 m² de surface de plancher, situés à une distance de moins de 50 m d'un réseau de chaleur existant.
- Construction de logements ou hébergements de plus de 40 logements ou hébergements et constructions relevant des sous-destinations bureaux, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services avec accueil de clientèle de plus de 4 000 m² de surface de plancher, situés à une distance de moins de 100 m d'un réseau de chaleur existant
- Construction de logements ou hébergements de plus de 60 logements ou hébergements et constructions relevant des sous-destinations bureaux, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services avec accueil de clientèle de plus de 6 000 m² de surface de plancher, 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

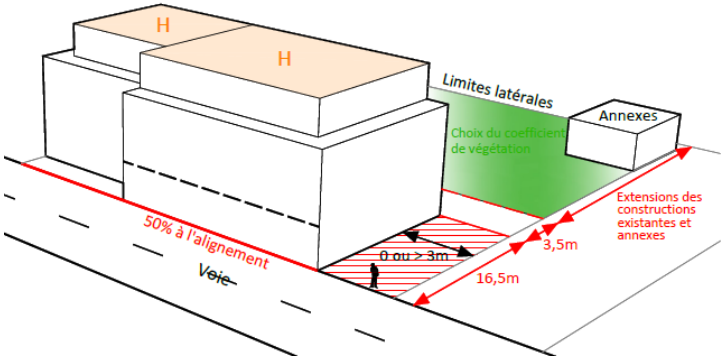
ZONE UA1

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 :

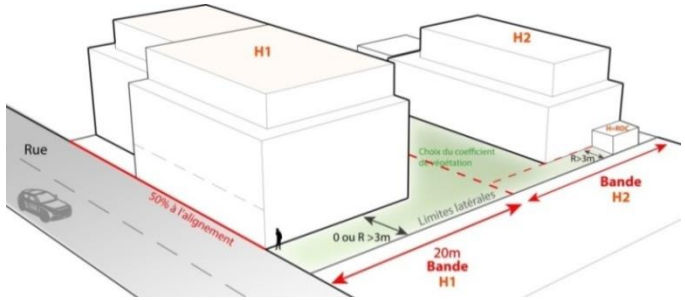
UA1a : Les constructions constituent un front bâti en majorité à l'alignement de la rue et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

Secteur UA1a – Illustration



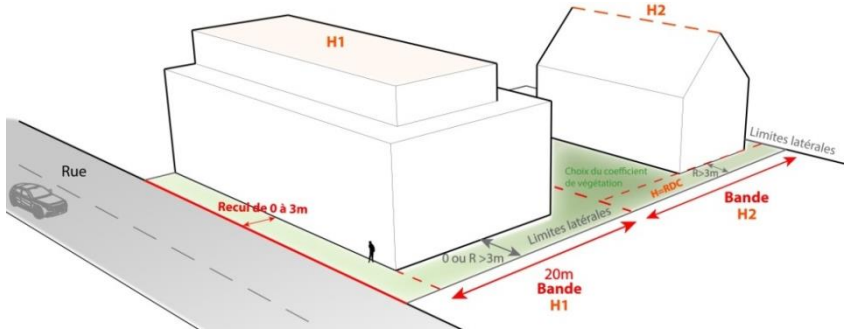
UA1b : Les constructions constituent un front bâti en majorité à l'alignement de la rue et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière.

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 (*). Sur un même terrain, 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.
Dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (*), les constructions de second rang (*) sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang (*).

UA1c : un premier rang de construction s'implante majoritairement à l'alignement (*) ou en recul jusqu'à 3 m maximum.
Sur un même terrain, 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.
Dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (*), les constructions de second rang (*) sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang (*).

UA1h : un premier rang de construction s'implante majoritairement 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;

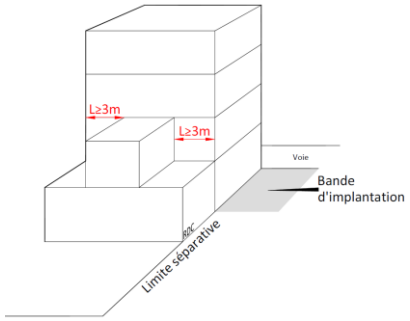
- s'adosser en continuité des constructions voisines existantes.

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 (*).

Gabarit en limite séparative hors bande d'implantation en secteur UA1b, UA1d et UA1h – Illustration (non exhaustive)



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).

Au-delà de 16,5 m, la hauteur maximale des constructions est de R+1 sauf disposition graphique différente (indiquée H2).

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 :

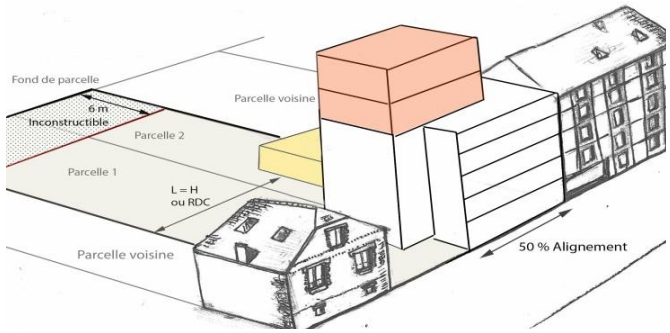
UB1a : Les constructions constituent un front bâti mêlant des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction permet une évolution des nouvelles constructions vers du collectif.

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 correspond à la surface de plancher maximale constructible sur le terrain. Elle s'applique aux constructions neuves hors annexes (*).

Elle est définie à partir d'une profondeur utile maximale mesurée à partir de la voie ou de la limite du recul indiquée au règlement graphique (marge de recul, emplacement réservé, servitude de localisation de voie, …) ou plan d'alignement.

La profondeur utile est différente selon les secteurs de la zone UB1 :

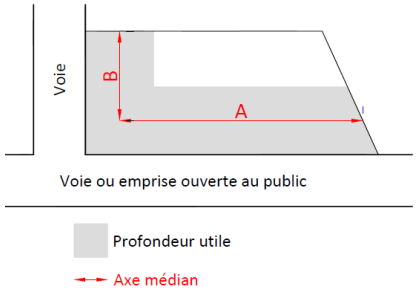
Secteur	**UB1a**	**UB1b**	**UB1h**
Profondeur utile	13,5 m	13,5 m	12 m
Nombre de niveaux	4	5	4

La capacité de construction se calcule à partir de la surface utile multiplié par le nombre de niveaux du secteur concerné mentionné dans le tableau ci-dessus.

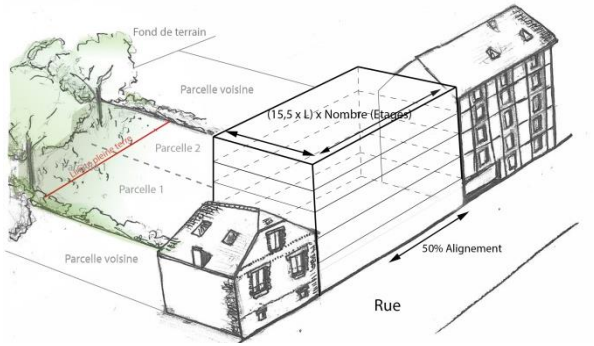
La surface utile = longueur de l'axe médian de la profondeur utile multiplié par la profondeur utile.

Dans le cas d'un terrain d'angle (*), la surface utile se calcule comme suit : somme des axes médians multiplié par la profondeur utile (sur le schéma ci-après : addition des axes médians à A et B).

Surface utile - Illustration :



Capacité de construction - Illustration :



Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment de qualité identifié au règlement graphique ou non et participant à structurer le paysage urbain, ses surfaces de plancher conservées s'ajoutent au calcul de la capacité théorique du terrain.

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

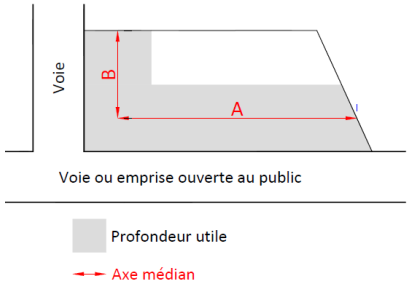
Règles générales

Tous secteurs

La construction s'implante majoritairement à l'alignement (*).

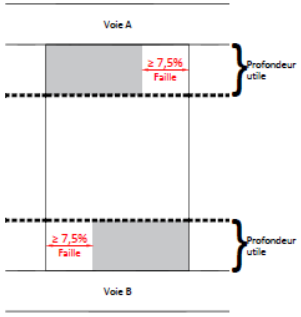
Pour tout terrain d'un linéaire supérieur ou égal à 25 m mesuré à l'axe médian de la profondeur utile (telle que définie au 1. Capacité de construction), une faille (*) doit être introduite. Elle représente au minimum 15% de ce linéaire avec un minimum de 3 m de large.

Failles : calcul– Illustration

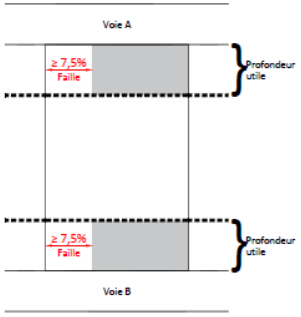


Toutefois, les failles (*) de 5 m ou plus, peuvent être divisées en plusieurs failles (*) dont l'une est d'au minimum 3 m de large.

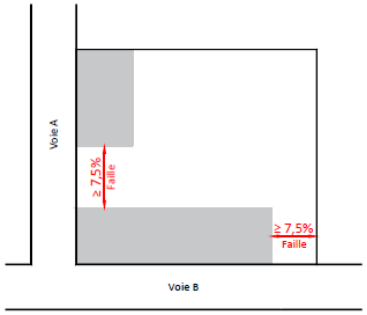
Failles : Exemples (non exhaustifs)



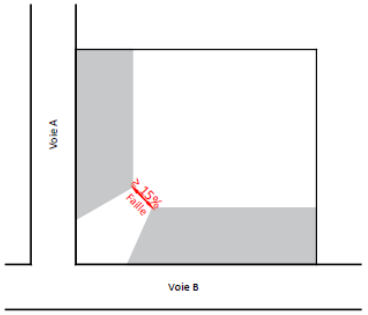
Bâti



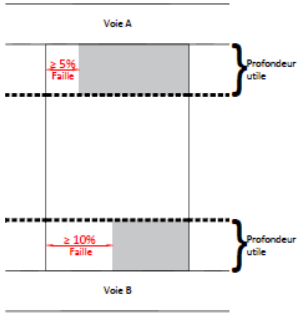
Bâti



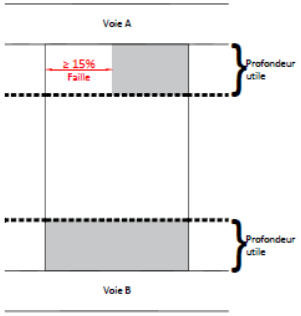
Bâti



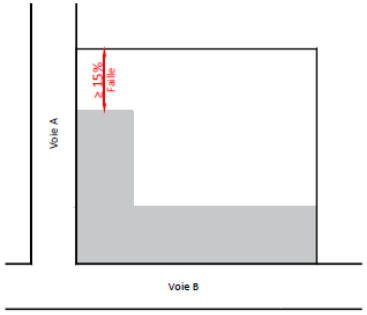
Bâti



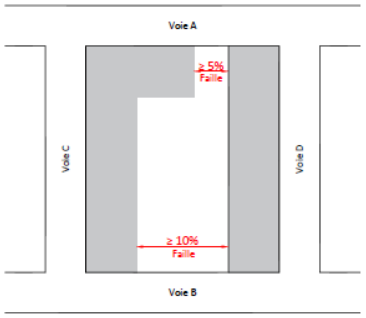
Bâti



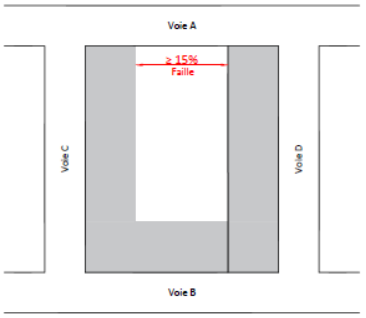
Bâti



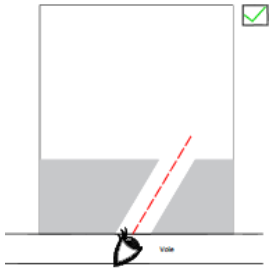
Bâti



Bâti



Bâti



Bâti

Dans les périmètres de centralités, les failles (*) peuvent être bâties à rez-de-chaussée afin de préserver la continuité des constructions relevant de toutes les sous-destinations de la destination Commerces et activités de service.

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≥ H) avec une distance minimale de 6 m par rapport aux limites de fond de terrain (*) et dans le respect du gabarit défini dans les règles de hauteur des constructions de la zone, 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≥ 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 (*) et des annexes (*).

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≥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

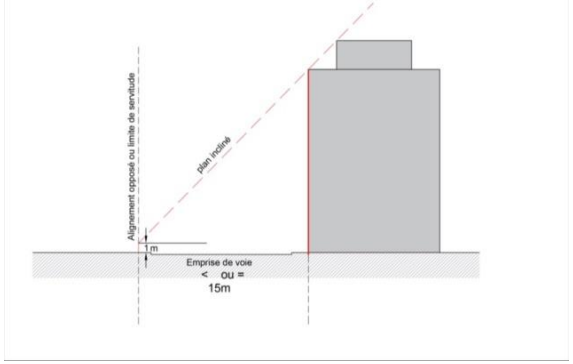
Règles générales

Tous secteurs

La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique sauf pour les cas particuliers 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.

Gabarit le long des voies ouvertes au public d'une emprise inférieure à 15 m – Illustration



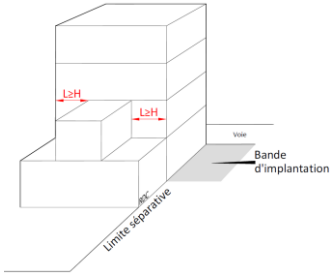
- **Pour les terrains de moins de 500 m² et d'une largeur inférieure à 16 m sur voie**, la hauteur est limitée à 3 niveaux nonobstant la règle différente au règlement graphique.

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.

La hauteur des constructions veille à s'harmoniser avec le gabarit des constructions contigües.

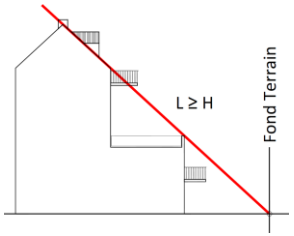
En dehors de la bande d'implantation, la hauteur est limitée au regard des prospects définis dans la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Gabarit en limite séparative hors bande d'implantation – Illustration (non exhaustive)



Dans le cas où une limite de fond de terrain (*) s'applique, 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'aplomb de la limite de fond de terrain (*).

Gabarit en fond de terrain - Illustration



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 (*) et des annexes (*).

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

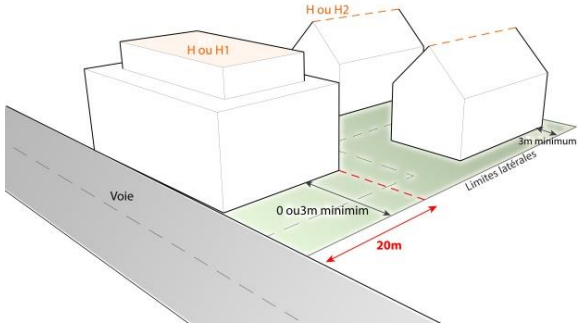
ZONE UB2

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.

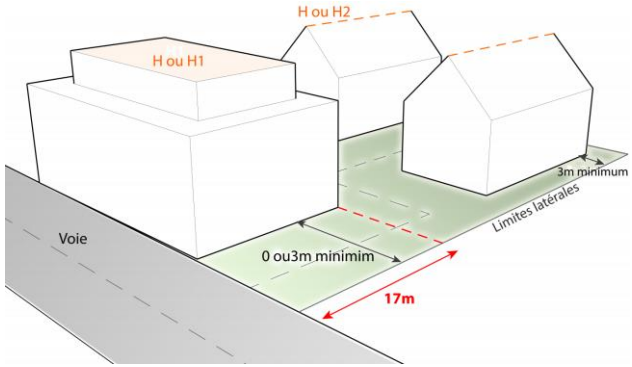
Elle comprend 2 secteurs qui se distinguent par la profondeur de la bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions.

UB2a : bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions de 20 m

Zone UB2a – Illustration



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

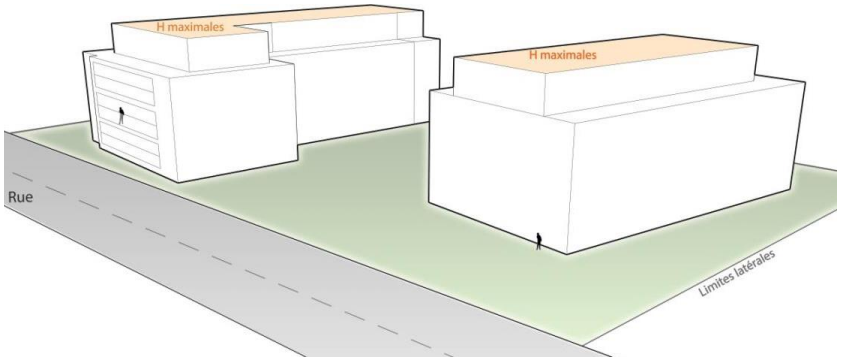
ZONE UC1

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

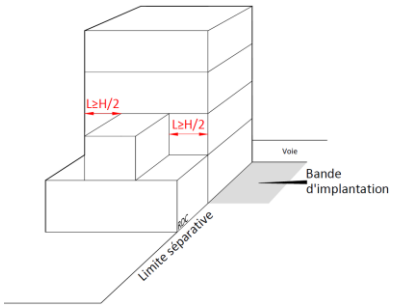
1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

Gabarit en limite séparative hors bande d'implantation en zone UC1 – Illustration (non exhaustive)

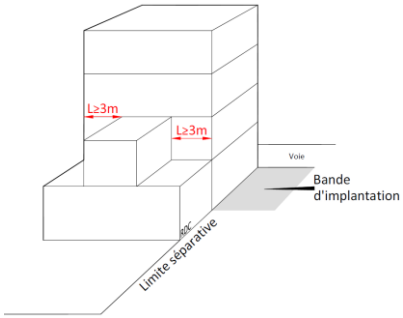


UC1h

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.

Gabarit en limite séparative hors bande d'implantation en zone UC1h– Illustration (non exhaustive)



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.

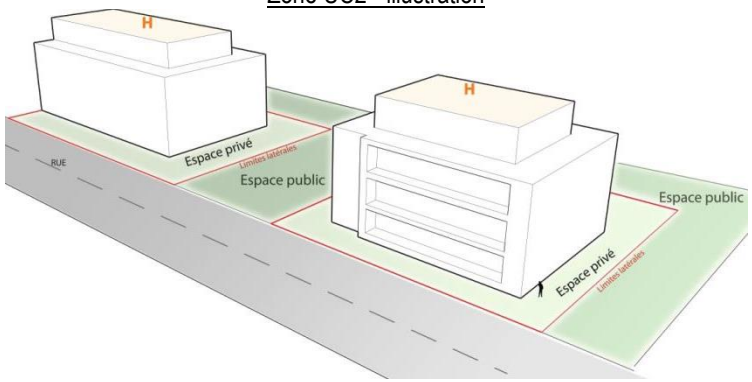
Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

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.

Zone UC2 - 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 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

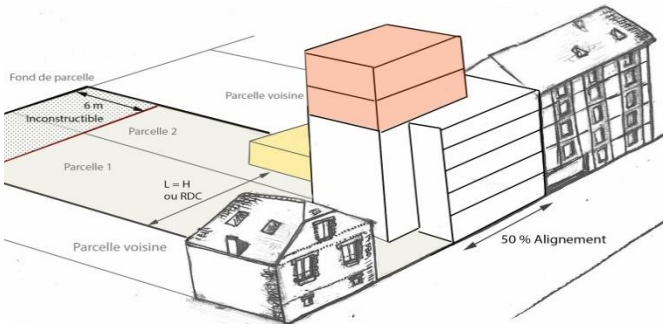
ZONE UD1

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 correspond à la surface de plancher maximale constructible sur le terrain. Elle s'applique aux constructions neuves hors annexes (*).

Elle est définie à partir d'une profondeur utile maximale mesurée à partir de la voie ou de la limite du recul indiquée au règlement graphique (marge de recul, emplacement réservé, servitude de localisation de voie, ...) ou plan d'alignement.

La profondeur utile est différente selon les secteurs de la zone UD1 :

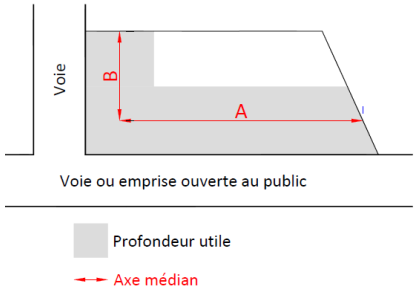
Secteur	**UD1a**	**UD1h**
Profondeur utile	11 m	11 m
Nombre de niveaux	3,5	3

La capacité de construction se calcule à partir de la surface utile multiplié par le nombre de niveaux du secteur concerné mentionné dans le tableau ci-dessus.

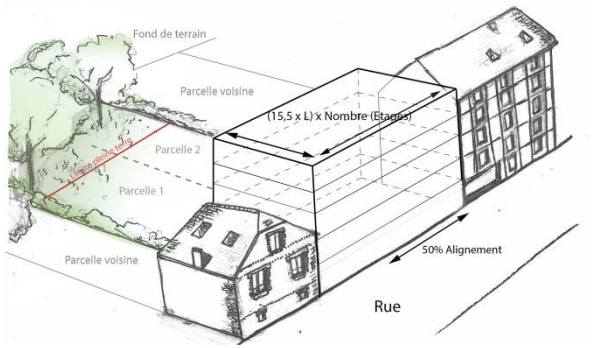
La surface utile = longueur de l'axe médian de la profondeur utile multiplié par la profondeur utile.

Dans le cas d'un terrain d'angle (*), la surface utile se calcule comme suit : somme des axes médians multiplié par la profondeur utile (sur le schéma ci-après : addition des axes médians à A et B).

Surface utile - Illustration :



Capacité de construction - Illustration :



Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment de qualité identifié au règlement graphique ou non et participant à structurer le paysage urbain, ses surfaces de plancher conservées s'ajoutent au calcul de la capacité théorique du terrain.

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

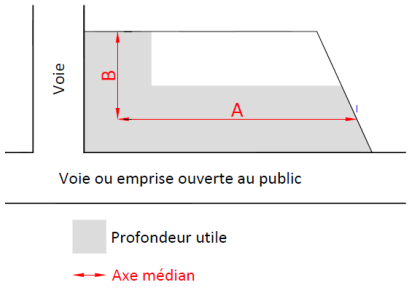
Règles générales

Tous secteurs

La construction s'implante majoritairement à l'alignement (*).

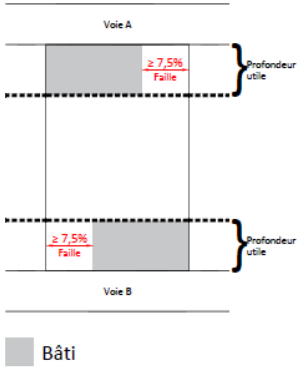
Pour tout terrain d'un linéaire supérieur ou égal à 25 m mesuré à l'axe médian de la profondeur utile (telle que définie au 1. Capacité de construction), une faille (*) doit être introduite. Elle représente au minimum 15% de ce linéaire avec un minimum de 3 m de large.

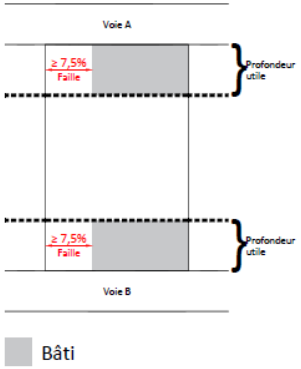
Failles : calcul– Illustration

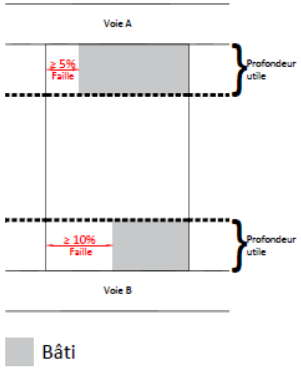


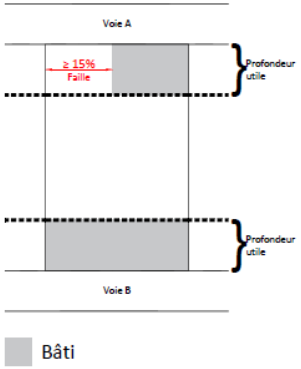
Toutefois, les failles (*) de 5 m ou plus, peuvent être divisées en plusieurs failles (*) dont l'une est d'au minimum 3 m de large.

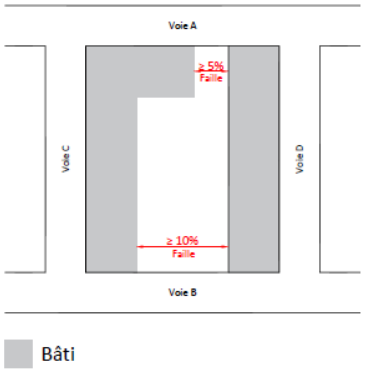
Failles : Exemples (non exhaustifs)

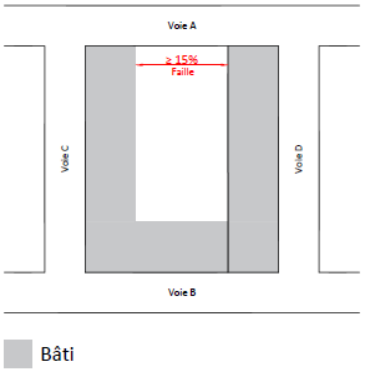


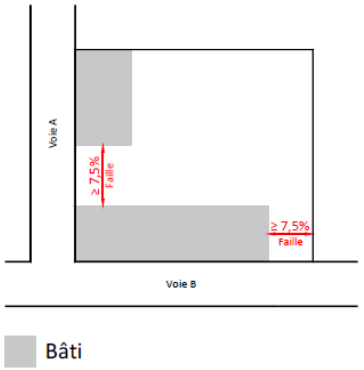


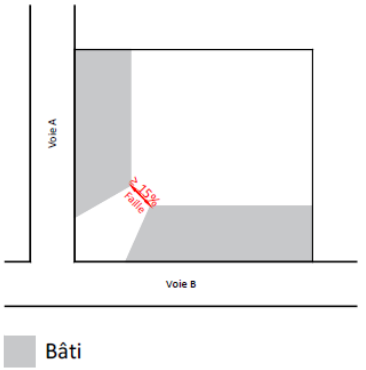


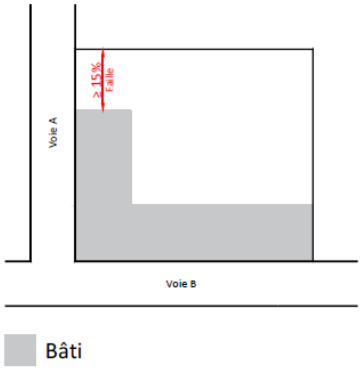


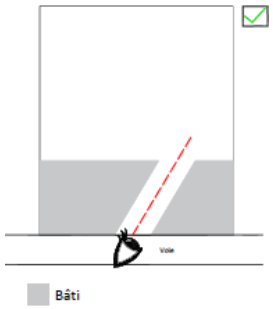












Dans les périmètres de centralités, les failles (*) peuvent être bâties à rez-de-chaussée afin de préserver la continuité des constructions relevant de toutes les sous-destination de la destination Commerces et activités de service.

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≥ H) avec une distance minimale de 6 m par rapport aux limites de fond de terrain (*) et dans le respect du gabarit défini dans les règles de hauteur des constructions de la zone, 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 (*l, 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≥ 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 (*) et des annexes (*).

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≥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.

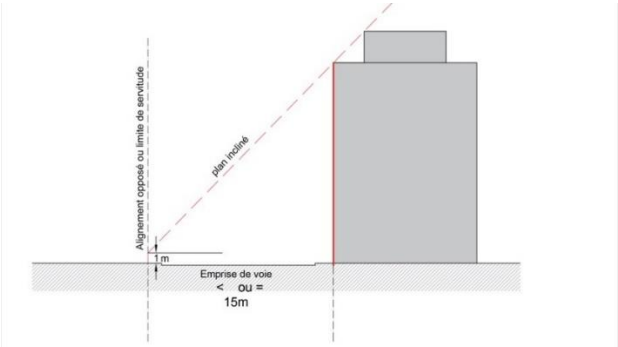
3. Hauteur des constructions

Règles générales

Tous secteurs
La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique sauf pour les cas particuliers 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.

Gabarit le long des voies et emprises ouvertes au public d'une emprise inférieure à 15 m – Illustration



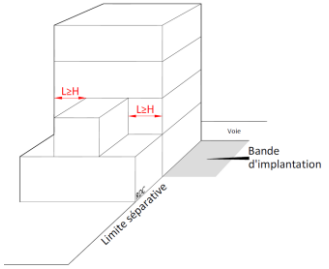
- Pour les terrains de moins de 500 m² et d'une largeur inférieure à 16 m sur voie, la hauteur est limitée à 3 niveaux nonobstant la règle différente au règlement graphique.

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.

La hauteur des constructions veille à s'harmoniser avec le gabarit des constructions contigües.

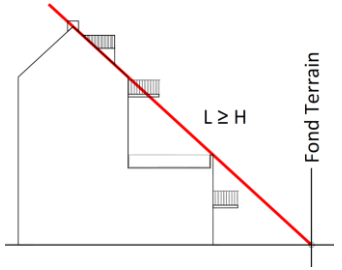
En dehors de la bande d'implantation, la hauteur est limitée au regard des prospects définis dans la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Gabarit en limite séparative hors bande d'implantation – Illustration (non exhaustive)



Dans le cas où une limite de fond de terrain (*) s'applique, 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'aplomb de la limite de fond de terrain (*).

Gabarit en fond de terrain - Illustration



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 (*) et des annexes (*).

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

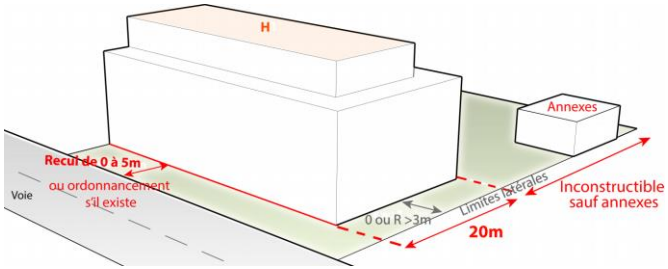
ZONE UD2

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 :

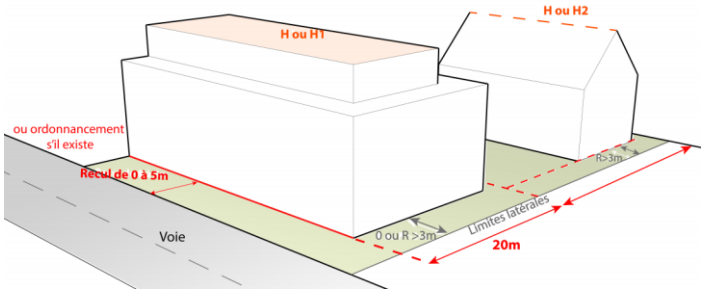
UD2a : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. La bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions est limitée à 20 m.

Secteur UD2a - illustration



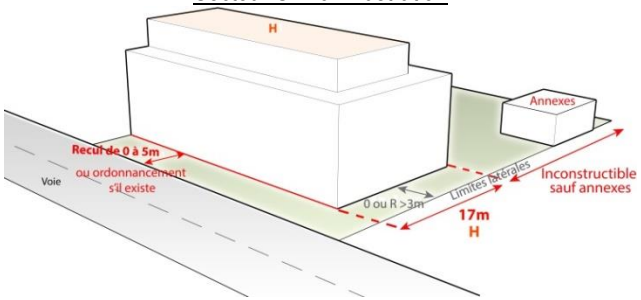
UD2b : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière. La bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions est de 20 m.

Secteur UD2b - illustration



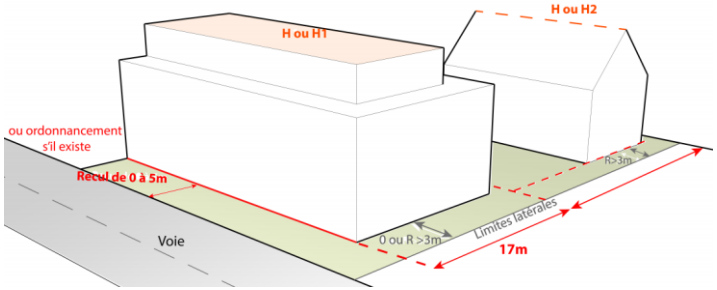
UD2c : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. La bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions est limitée à 17 m.

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 majoritairement entre l'alignement (*) et un recul maximal de 5 m.

UD2b et **UD2d**: un premier rang de construction s'implante majoritairement à l'alignement (*) ou en recul maximal de 5 m. Sur un même terrain, 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.
Dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (*), les constructions de second rang (*) sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang (*).

UD2h : un premier rang de construction s'implante majoritairement à l'alignement (*) ou en recul maximal de 5 m 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 5 m 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.

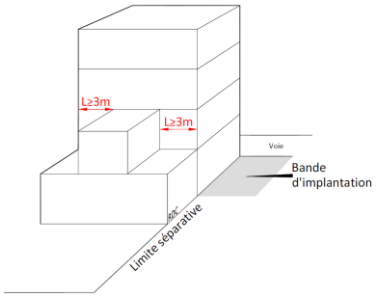
UD2c
Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 17 m, les constructions sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 3 m.

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.

Gabarit en limite séparative hors bande d'implantation en secteur UD2b et UD2d – Illustration (non exhaustive)



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'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

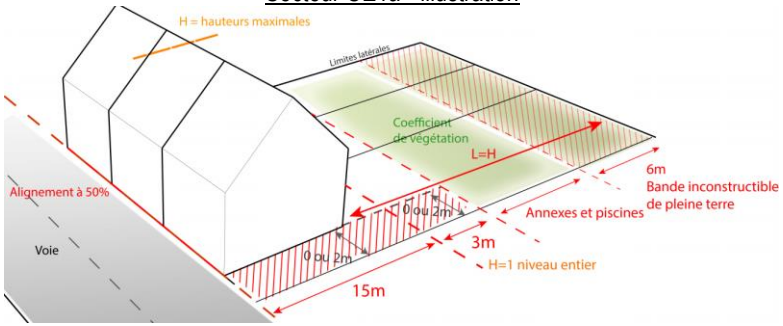
ZONE UE1

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 :

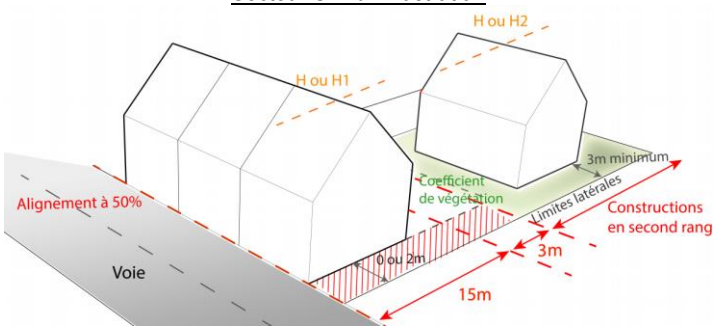
UE1a : les constructions sont majoritairement en bordure de rue et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

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 hors annexes s'implante majoritairement à l'alignement (*). Sur un même terrain, une fois le premier rang (*) réalisé, d'autres constructions peuvent s'implanter sur le terrain dans le respect des implantations par rapport aux limites séparatives.
Dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (*), les constructions de second rang (*) sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang (*).

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≥ 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 (*) dans cette bande 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.

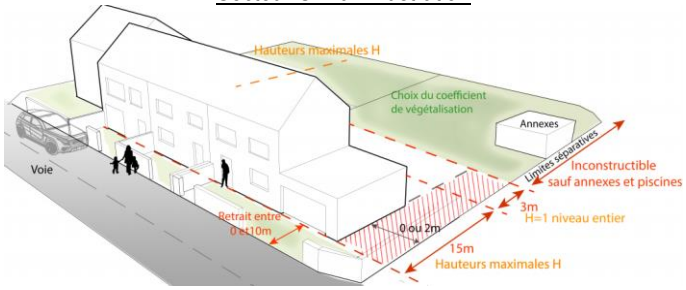
ZONE UE2

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, UE2b, UE2c, UE2d, UE2e et UE2h qui se distinguent par les règles d'implantation du bâti.

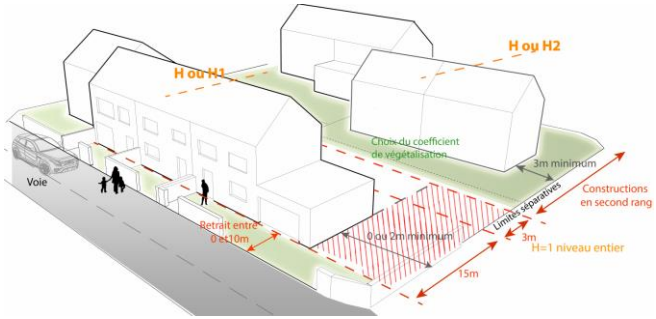
UE2a : L'implantation sur voie est variable et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE2a - illustration



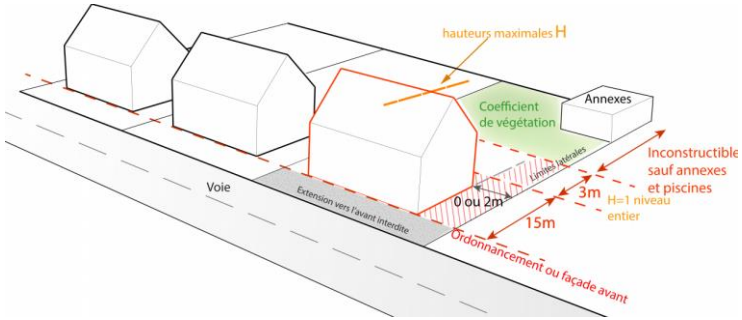
UE2b : L'implantation sur voie est variable et de nouvelles constructions sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE2b - illustration



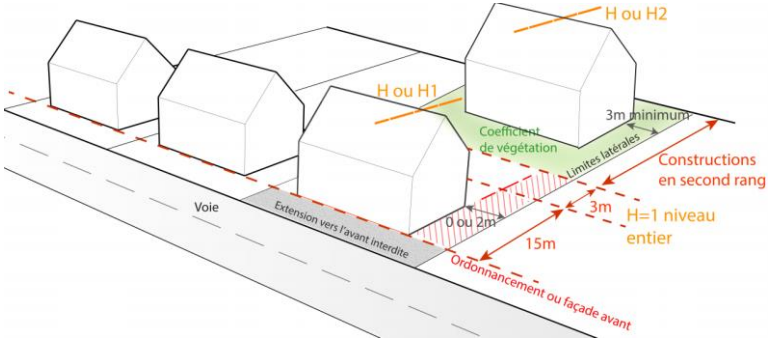
UE2c : L'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer ou la façade avant des constructions voisines et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE2c – illustration



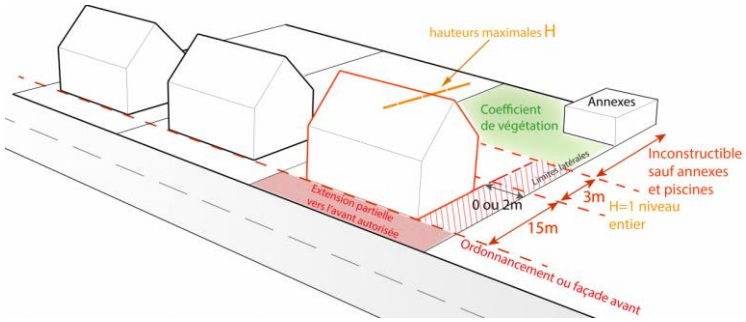
UE2d : L'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer et de nouvelles constructions sont autorisées à l'arrière.

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.

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 majoritairement entre l'alignement (*) et 10 m.

UE2b : un premier rang de construction, hors annexes (*), s'implante majoritairement à l'alignement (*) ou en recul maximal de 10 m.
Sur un même terrain, 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.

Dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (*), les constructions de second rang (*) sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang (*).

UE2c : les constructions s'implantent dans le respect de l'ordonnancement bâti (*) s'il existe. À défaut, elles s'implantent dans le respect du recul de la façade avant des constructions existantes voisines (hors annexes (*)) ou en recul minimal de 5 m de l'alignement.
Les constructions sont interdites à l'avant de cet ordonnancement ou du recul de 5 m de l'alignement.

UE2d : un premier rang (*) de construction hors annexe (*) s'implante dans le respect de l'ordonnancement bâti (*) s'il existe. À défaut, les constructions s'implantent dans le respect du recul de la façade avant des constructions existantes voisines ou en recul minimal de 5 m de l'alignement.
Les constructions sont interdites à l'avant de cet ordonnancement ou du recul de 5 m de l'alignement.
Sur un même terrain, 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.
Dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (*), les constructions de second rang (*) sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang (*).

UE2e : les constructions s'implantent dans le respect de l'ordonnancement bâti (*) s'il existe. A défaut, elles s'implantent dans le respect du recul de la façade avant des constructions existantes voisines hors annexes (*) ou en recul minimal de 5 m de l'alignement.
Toutefois, des extensions partielles à rez-de-chaussée sont possibles vers l'avant de la construction ou de l'ordonnancement 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 parc ouvert au public ou d'un chemin piéton ouvert au public, l'implantation est libre.

- Si une partie de la construction est en retrait de la voie, cet espace doit être végétalisé (hors espace de stationnement et accès). Des aménagements peuvent néanmoins y être réalisés en surface semi-perméable (*) (terrasse, allée, …).

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 s'implantent librement.

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 s'implantent librement.

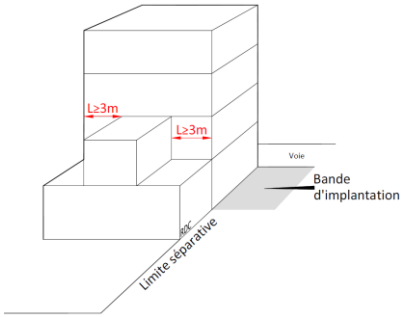
UE2d

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.

Gabarit en limite séparative hors bande d'implantation en secteur UE2b et UE2d – Illustration (non exhaustive)



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 et jusqu'à 18 m, seules les extensions (*) des constructions existantes (*) et les annexes (*) sont autorisées. Elles peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.
Au-delà de 18 m, seules les annexes (*) sont autorisées. Elles s'implantent librement.

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 la partie de construction la plus proche ou la plus éloignée de la voie ou emprise ouverte au public (*) 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 (*).

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 la partie de construction la plus proche ou la plus éloignée de la voie ou emprise ouverte au public (*) 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 la partie de construction la plus proche ou la plus éloignée de la voie ou emprise ouverte au public (*) 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 (*).

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 la partie de construction la plus proche ou la plus éloignée de la voie ou emprise ouverte au public (*) 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 avec un terrain classé en zone UE2h, elles s'accrochent selon le principe du raccordement (*) en hauteur à l'exception des extensions (*) des constructions existantes (*).

Règles alternatives

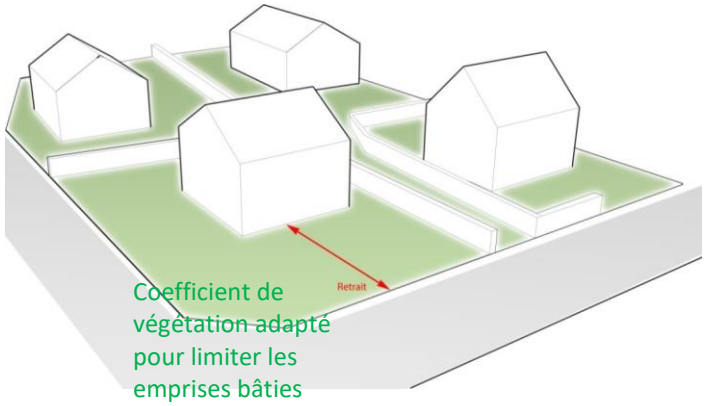
Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions.

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 à l'exception des annexes qui peuvent s'implanter en limite séparative.

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.

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

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 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 (*). Sur un même terrain, 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.

Dans le cas des terrains qui ne disposent pas de linéaire sur voie ou dont le linéaire sur voie se limite à la largeur de l'accès à la voie et/ou emprise ouverte au public (*), les constructions de second rang (*) sont admises indépendamment de l'existence de constructions de premier rang (*).

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, hors annexes (*), 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.

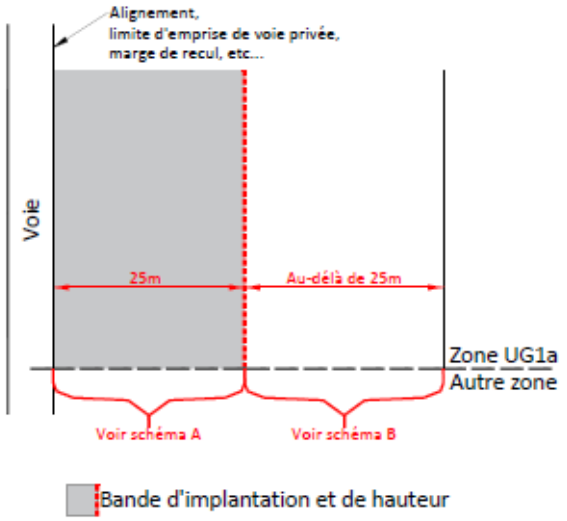
Pour permettre le raccordement (*) des toitures, un dépassement du gabarit peut être autorisé ou imposé dans la limite de la hauteur de la toiture contiguë autorisée, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

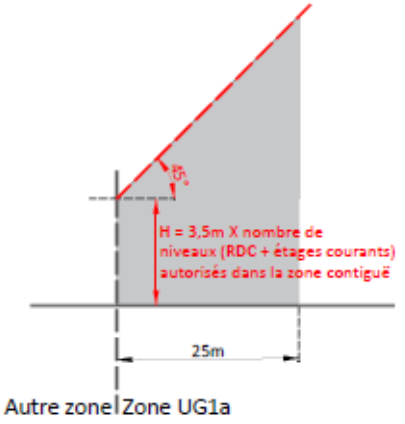
Au-delà de la bande de hauteur (*) de 25 mètres définie ci-dessus, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini ainsi :

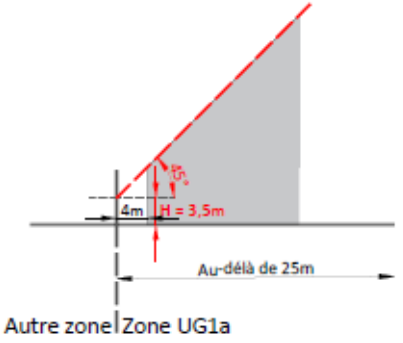
- une ligne verticale à l'aplomb du retrait imposé en limite séparative d'une hauteur de 3,5 mètres,
- un plan incliné à 45° partant du sommet de la verticale.

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 hors annexes 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, hors annexes (*) 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.

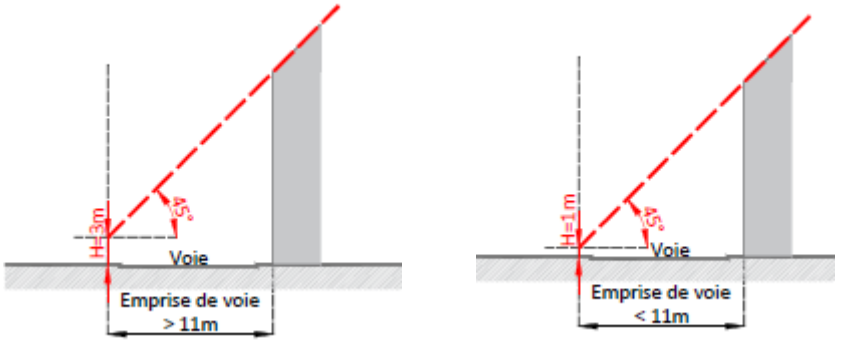
Le gabarit sur voie existante ou à créer (hors voies internes à l'équipement) :
Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à 45° dont le point d'attache se situe à l'alignement (*) opposé, ou à la limite de l'emplacement réservé ou de la servitude de localisation 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.

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.

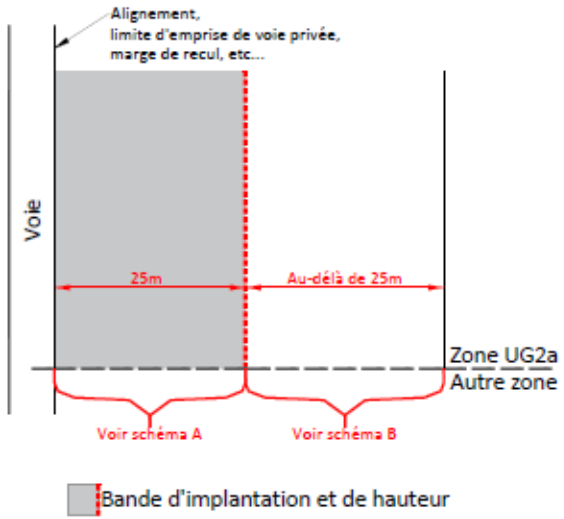
Pour permettre le raccordement (*) des toitures, un dépassement du gabarit peut être autorisé ou imposé dans la limite de la hauteur de la toiture contiguë autorisée, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

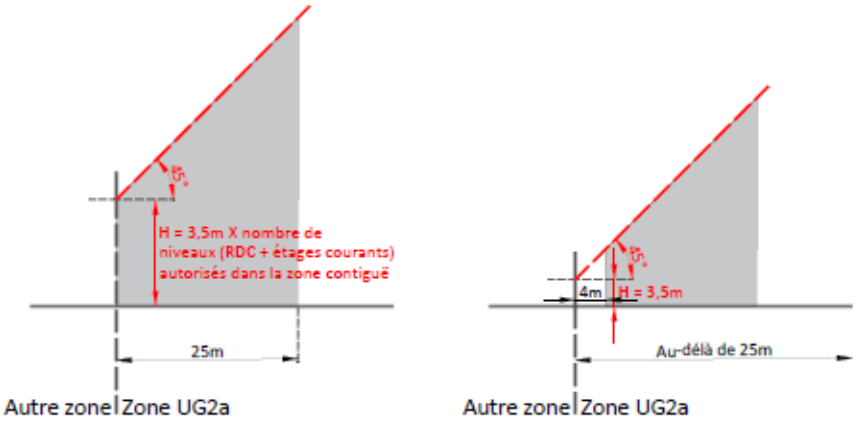
Au-delà de la bande de hauteur (*) de 25 mètres définie ci-dessus, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini ainsi :

- 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 :





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

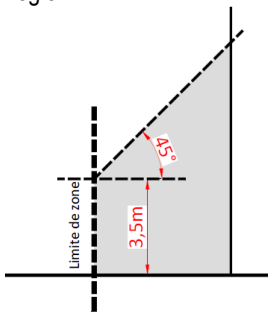
La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

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

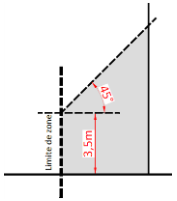
La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

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'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 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

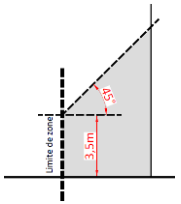
La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

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

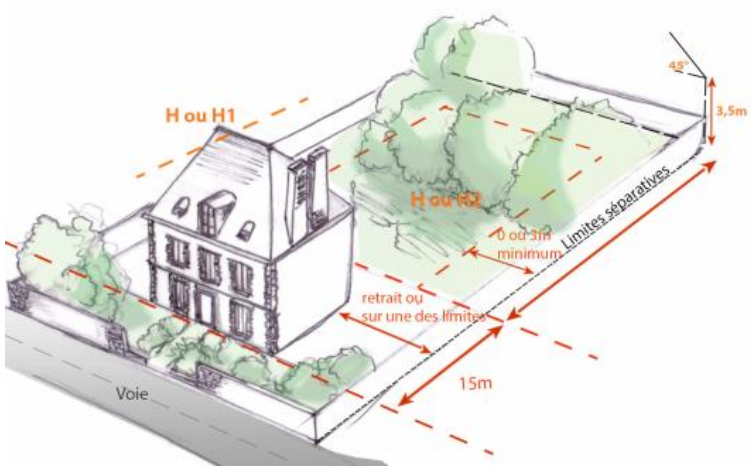
Sans objet

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 règlementaires 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

Dans les secteurs 1AU, les emprises au sol 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 emprises au sol 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.

Dans l'attente d'un projet d'ensemble, 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 (*).

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée à l'exception des jardins collectifs (*) dans la limite d'une hauteur de 3,5 m maximum.

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.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée à l'exception des jardins collectifs (*) :

- jardins familiaux : dans la limite de 5 m² maximum par jardin, cette surface pouvant être mutualisée pour plusieurs jardins,
- jardins partagés : dans la limite de 10 m² jusqu'à 1000 m² de terrain, puis, au-delà sur la base d'1% de la superficie du terrain plafonné à 40 m².

ZONE A

La zone A correspond aux espaces agricoles.

Elle comporte 5 secteurs constructibles de taille et de capacité limitée :

- **Aa** pour la diversification agricole
- **Aen** pour les stations de distribution d'énergie
- **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 toute la zone A hors secteur Ah

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 les secteurs Ay

Les constructions s'implantent librement

Dans toute la zone A hors secteurs Ah et Ay

L'implantation des logements autorisés dans la zone est en retrait d'au moins 2 m par rapport aux limites séparatives

Les extensions (*) des logements s'implantent en retrait minimal de 2 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 A, 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 n'est pas réglementée.
- équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée à l'exception des jardins collectifs (*) dans la limite d'une hauteur de 3,5 m maximum
- logements est limitée à rez-de-chaussée + un niveau + combles (*). La hauteur des étages courants est comprise entre 2,3 m et 3 m maximum sous plancher, sauf si les hauteurs des constructions existantes (*) sont supérieures. La hauteur des 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 A hors secteurs Aa, Aen, Ai et Al, 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 n'est pas réglementée.
- des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée à l'exception des jardins collectifs (*) :
  - jardins familiaux : dans la limite de 5 m² maximum par jardin, cette surface pouvant être mutualisée pour plusieurs jardins,
  - jardins partagés : dans la limite de 10 m² jusqu'à 1000 m² de terrain, puis, au-delà sur la base d'1% de la superficie du terrain plafonné à 40 m².
- des 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 (*).
- de chaque logement (construction neuve ou extension) autorisé dans la zone est limitée à 150 m² (existant + extension (*)), hors changement de destination
- de chaque local de gardiennage autorisé dans la zone est limitée à 30 m² (construction neuve, existant + extension (*)).
- des annexes (*) aux logements autorisées dans la zone est limitée à 90 m² au total dans le respect de la décomposition suivante :
  - piscines couvertes: limitées à 50 m² (construction neuve, existant + extension (*))
  - piscines non couvertes : limitées à 50 m² de surface imperméabilisée (construction neuve, existant + extension (*))
  - autres annexes : limitées à 60 m² (construction neuve, existant + extension (*)) hors changement de destination.

Cas particulier des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 dont l'emprise au sol (*) est supérieure à 130 m² : une emprise au sol (*) supplémentaire de 20 m² est autorisée pour permettre la réhabilitation et l'extension de ces logements.

Dans les secteurs Aa

L'emprise au sol (*) complémentaire à l'état existant à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à :

- Chavagne – Petit Chapelais : 650 m²

Dans les secteurs Aen

L'emprise au sol (*) complémentaire à l'état existant à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à :

- Montgermont – La Talmousière : 100 m²

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 Al

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

Nl 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 toute la zone N hors secteur Nh
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 toute la zone N hors secteurs Nh
L'implantation des logements autorisés dans la zone est en retrait d'au-moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

Les extensions (*) des logements s'implantent en retrait minimal de 2 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 n'est pas réglementée.
- équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée à l'exception des jardins collectifs (*) dans la limite d'une hauteur de 3,5 m maximum
- 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 est limitée à rez-de-chaussée + un niveau + combles (*). La hauteur des étages courants est comprise entre 2,3 m et 3 m maximum sous plancher, sauf si les hauteurs des constructions existantes (*) sont supérieures. La hauteur des 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 hors secteurs Ni, Ness et Nl, l'emprise au sol (*) :

- des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée à l'exception des jardins collectifs (*) :
  - jardins familiaux : dans la limite de 5 m² maximum par jardin, cette surface pouvant être mutualisée pour plusieurs jardins,
  - jardins partagés : dans la limite de 10 m² jusqu'à 1000 m² de terrain, puis, au-delà sur la base d'1% de la superficie du terrain plafonné à 40 m².
- des constructions agricoles et forestières est limitée à 2000 m² par bâtiment.
- 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 600 m² (existant + extension) ou à la surface de la construction existante (*) si cette dernière est plus importante.
- des 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 (*).
- de chaque logement (construction neuve ou extension) autorisé dans la zone est limitée à 150 m² (existant + extension (*)), hors changement de destination
- de chaque local de gardiennage autorisé dans la zone est limitée à 30 m² (construction neuve, existant + extension (*)).
- des annexes (*) aux logements autorisées dans la zone est limitée à 90 m² au total dans le respect de la décomposition suivante :

- piscines couvertes: limitées à 50 m² (construction neuve, existant + extension (*))
- piscines non couvertes : limitées à 50 m² de surface imperméabilisée (construction neuve, existant + extension (*))
- autres annexes : limitées à 60 m² (construction neuve, existant + extension (*)) hors changement de destination.

Cas particulier des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 dont l'emprise au sol (*) est supérieure à 130 m² : une emprise au sol (*) supplémentaire de 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 Nl

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 : 1 500 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
- Rennes –La Piverdière: 4 150 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 2 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 n'est pas réglementée.
- équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée à l'exception des jardins collectifs (*) dans la limite d'une hauteur de 3,5 m maximum
- logements est limitée à rez-de-chaussée + un niveau + combles (*). La hauteur des étages courants est comprise entre 2,3 m et 3 m maximum sous plancher, sauf si les hauteurs des constructions existantes (*) sont supérieures. La hauteur des combles (*) est limitée à 6 m.

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 à l'exception des jardins collectifs (*) :
  - jardins familiaux : dans la limite de 5 m² maximum par jardin, cette surface pouvant être mutualisée pour plusieurs jardins,
  - jardins partagés : dans la limite de 10 m² jusqu'à 1000 m² de terrain, puis, au-delà sur la base d'1% de la superficie du terrain plafonné à 40 m².

- des constructions agricoles et forestières autorisées dans la zone est limitée à 400 m² par bâtiment.
- des 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.
- des 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 (*).
- de chaque logement autorisé dans la zone et limitée à 150 m² (existant + extension (*)), hors changement de destination.
- de chaque local de gardiennage autorisé dans la zone est limitée à 30 m² (existant + extension (*)).
- des annexes (*) aux logements est autorisée dans la limite de celle du volume de la construction identifiée au patrimoine bâti d'intérêt local ou monument historique.

Cas particulier des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 dont l'emprise au sol (*) est supérieure à 130 m² : une emprise au sol (*) supplémentaire de 20 m² est autorisée pour permettre la réhabilitation et l'extension de ces logements.

Titre VI
Définitions

Alignement

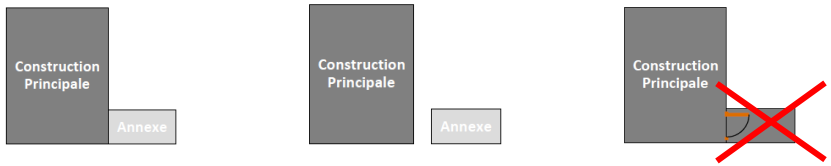
L'alignement est la détermination par l'autorité administrative du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé par un plan d'alignement, un alignement individuel, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou, à défaut, par la limite séparant le domaine public du domaine privé.

Dans le cas de voies privées, la notion d'alignement s'entend comme la délimitation effective de l'emprise de la voie.

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) :



Un logement indépendant ne peut donc pas être qualifié d'annexe.

Liste non exhaustive : remise, abri de jardin, garage, local vélo, cellier, piscines découvertes, piscines couvertes lorsqu'elles ne disposent d'aucun accès direct depuis la construction principale, ….

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 fourrage, 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.

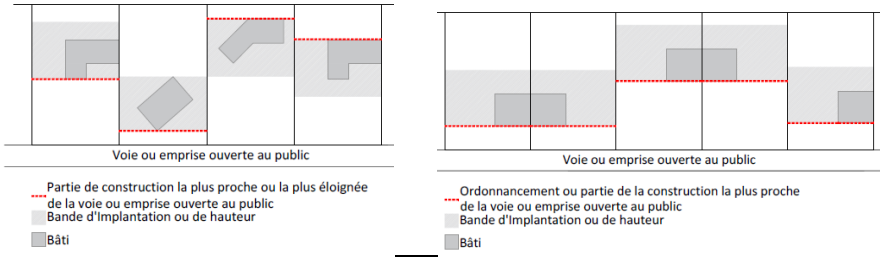
Bandes d'implantation et bandes de hauteur

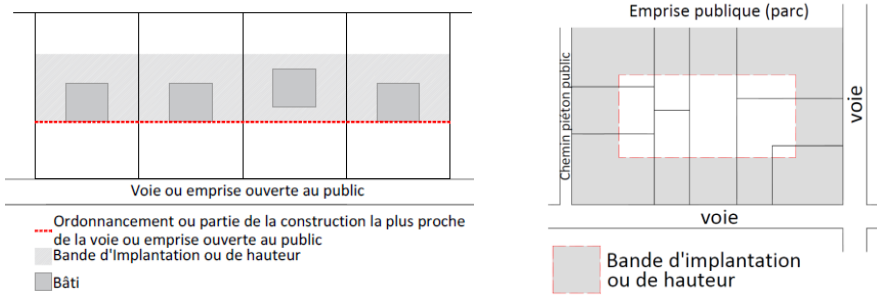
Lorsqu'elles existent, les bandes d'implantation déterminent les emprises au sein desquelles les constructions peuvent s'implanter.
Lorsqu'elles existent, les bandes de hauteur déterminent les emprises au sein desquelles la hauteur maximale des constructions fixée au règlement graphique (plan des Hauteurs) 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 :

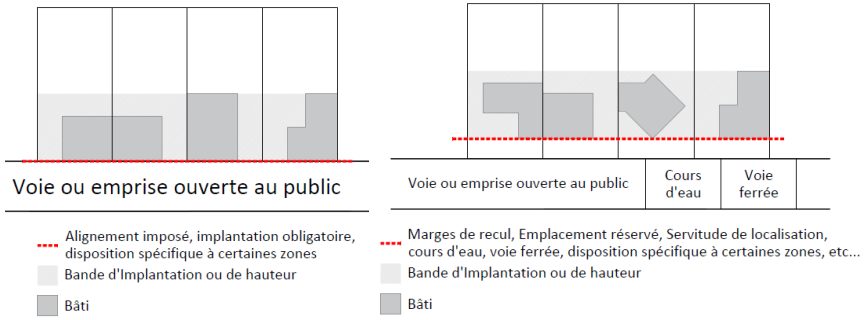
- soit des règles applicables à toutes les zones le long des cours d'eau, des voies ferrées ou des voies ayant une emprise inférieure à 6 m;
- soit des règles spécifiques à chaque zone, à savoir :
  - à partir de l'alignement ou de la limite de voie privée pour les zones UA1a, UA1b, UA1h, UB1, UB2, UD1, UE1, UG1.
  - à partir de l'ordonnancement quand il existe ou de l'implantation en continuité d'une construction existante (*) sur le terrain ou sur le terrain contigu.
  - à partir de l'implantation, sur le terrain concerné, de la partie de construction de premier rang (*) hors annexes (*) la plus proche de la voie ou emprise ouverte au public (*) pour les zones UA1c, UD2, UE2c, UE2d, UP.
  - à partir de l'implantation, sur le terrain concerné, de la partie de construction de premier rang (*) hors annexes (*) 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…;

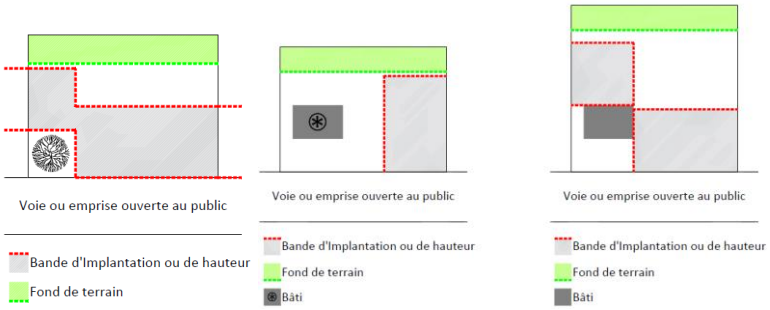
Bandes d'implantation et de hauteur – Illustrations (non exhaustives) :



- 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.

Zones UB1 et UD1 : Bandes d'implantation et de hauteur possibles pour préserver du patrimoine bâti ou végétal – Illustrations (non exhaustives) :



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 (*).

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 :

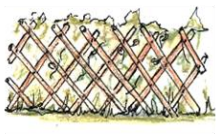
- le socle éventuellement constitué par des parkings souterrains qui peut, le cas échéant, déborder de l'emprise de la construction principale
- les jardinets privatifs affectés éventuellement aux appartements du rez-de-chaussée
- les rampes d'accès aux parkings souterrains ou les rampes d'accès handicapés.

Claire-voie

Un dispositif à claire-voie est composé d'éléments espacés créant une alternance de pleins et de vides comprenant 5O% minimum de vide.
Il ne comporte pas de lames de remplissage.
Les grillages sont des dispositifs à claire-voie mais ils sont comptabilisés dans les espaces vides.
La largeur maximale de chaque élément plein est limité à 1 m.

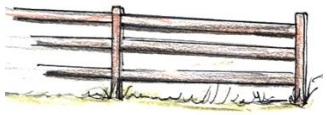
Claire-voie - Illustrations (non exhaustifs) :


Lisses


Treillage


Grille


Palis d'ardoise


Lisses

Clôture architecturée

Une clôture architecturée participe de la conception d'ensemble architecturale du projet de construction. Elle en est une composante intrinsèque qui permet de la qualifier. Elle forme un tout indissociable de la construction.

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 :

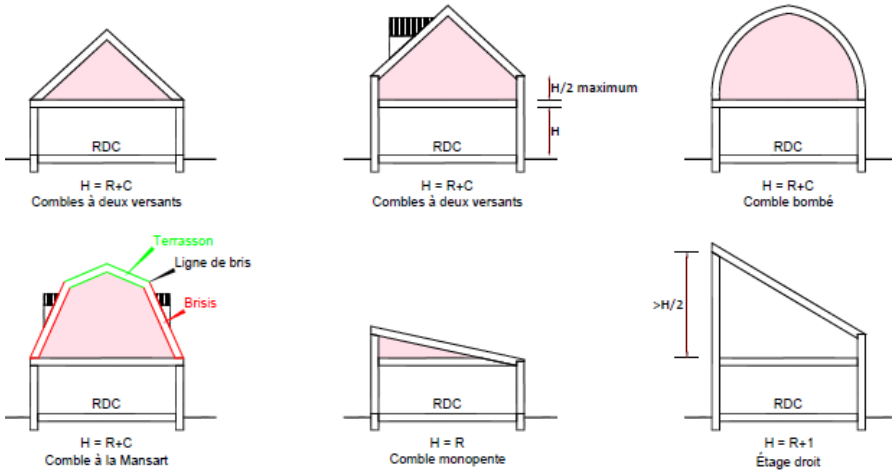
- Les surfaces imperméables
- Les surfaces éco aménagées comprenant les surfaces semi-perméables (*), les espaces verts sur dalle ou toiture et les surfaces de pleine terre (*)

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.
Les combles à la Mansart (comble brisé dont chaque versant est à 2 pentes, le brisis et le terrasson articulés par la ligne de bris) sont admis.

Comble – Illustrations :



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 les règles d'implantation sur voie des constructions de premier rang.

Construction ou terrain de second rang

Les constructions ou terrain de second rang correspondent aux constructions ou terrains situés à l'arrière des constructions ou terrains 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…).
Certains hébergements sont dédiés à l'accueil de personnes dites dépendantes ou en perte d'autonomie. Est considérée comme dépendante une personne qui, nonobstant les soins qu'elle est susceptible de recevoir, a besoin d'être aidée pour l'accomplissement des actes essentiels de la vie ou requiert une surveillance régulière.

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 et programmes mixtes : supérieur à 50 m² de surface de plancher et maximum exigible de 150 m². La surface exigée peut-être scindée en plusieurs espaces communs dès lors que l'un d'eux est supérieur à 50 m² de surface de plancher.

Tout projet d'hébergement doit comprendre au minimum 50% des espaces communs en rez-de-chaussée. Toutefois cette disposition ne s'applique pas lorsque les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Équipement d'intérêt collectif, espaces de circulation, locaux techniques (vélo, déchets, poste transfo, …) et stationnement à condition que la surface du stationnement soit inférieure aux sous-destinations précitées occupent le rez-de-chaussée.

Liste non exhaustive (les hébergements dédiés à un public de personnes dépendantes sont marquée par un symbole (☑) : hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées (☑), EHPAD (☑), résidences autonomie (☑), maisons de retraite de type résidences séniors, foyers de travailleurs, …), 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, pharmacie, …

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.
Liste non exhaustive : Restaurant, bar, salon de thé,…

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, commissaire-priseur, cabinet d'expert-comptable, architecte, centre de formation de conduite, médecin, maison médicale, maisons d'assistantes maternelles, 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, 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 règlementaire 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.

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, jardins collectifs (*), …

Économie sociale et solidaire

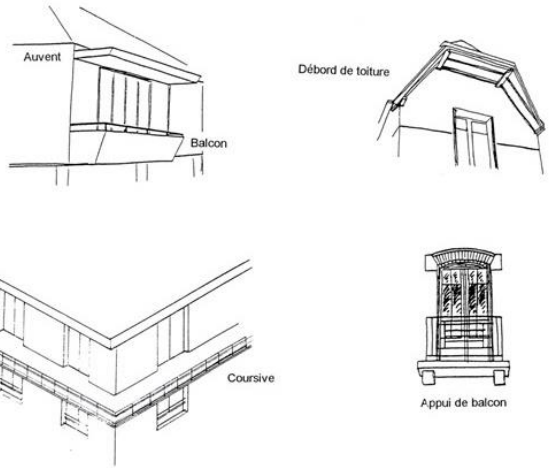
Le concept d'économie sociale et solidaire (ESS) désigne un ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale.

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 construction

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie de construction ne créant pas de surface de plancher tels que portiques, auvents, pares-vues, 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 construction

Sont considérés comme éléments techniques en saillie de construction les ouvrages ne créant pas de surface de plancher tels que :

- les installations de production d'énergie renouvelable
- les édicules techniques (climatisation, ascenseurs, escaliers extérieurs, …)
- les dispositifs de protection et de sécurité (grilles, caillebotis, garde-corps y compris sous forme d'acrotères, …).

Emprise au sol

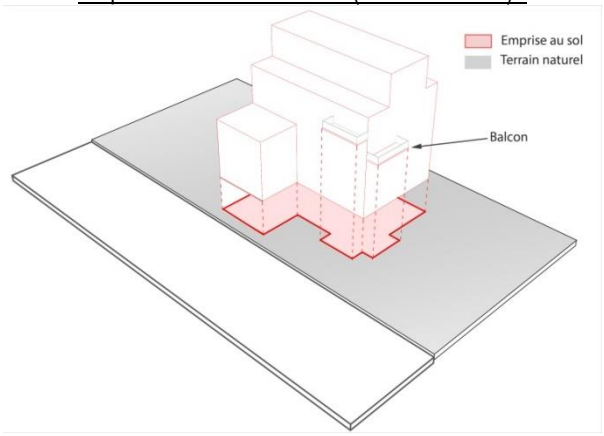
L'emprise au sol correspond à la projection au sol de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exception faite des ornements en saillie de construction (*) ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou 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) :



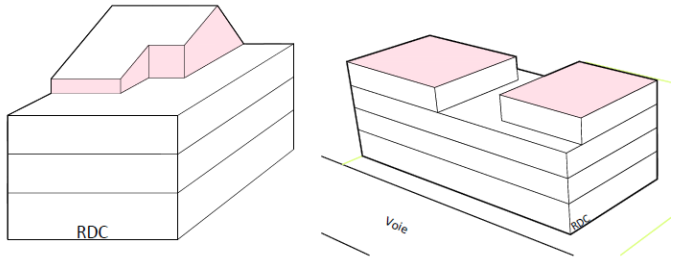
Emprise publique

Voir définition des voies ou emprises publiques

Étage partiel

Étage(s) droit(s) ou non situé(s) au sommet d'une construction de proportion et de surface moindre que l'étage courant directement inférieur.

Étage partiel – Illustration



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.

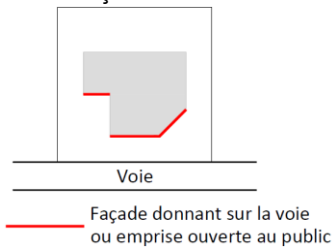
Façade

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 construction (*) 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 concoure aussi à rythmer les ambiances de la rue, à diversifier les formes urbaines, 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 1er étage courant (passerelles, coursives, …) dans la mesure où elle garantit une transparence significative.

Exemples de Failles – Illustrations (non exhaustives)

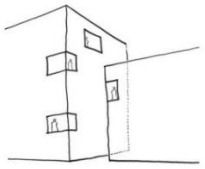
Failles et recul



Schéma illustratif en plan

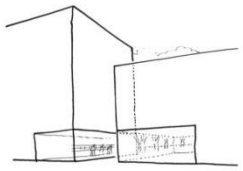
Les failles peuvent être l'occasion d'introduire un recul dans le respect des règles d'implantation

Failles supports d'ouvertures



Les façades donnant sur des failles peuvent accueillir des ouvertures

Failles et usages



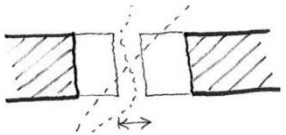
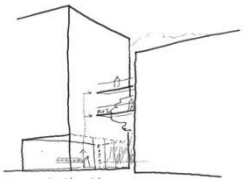


Schéma illustratif en plan

Les rez-de-chaussée donnant sur des failles peuvent être l'occasion d'animation



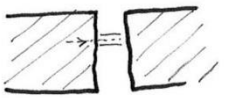
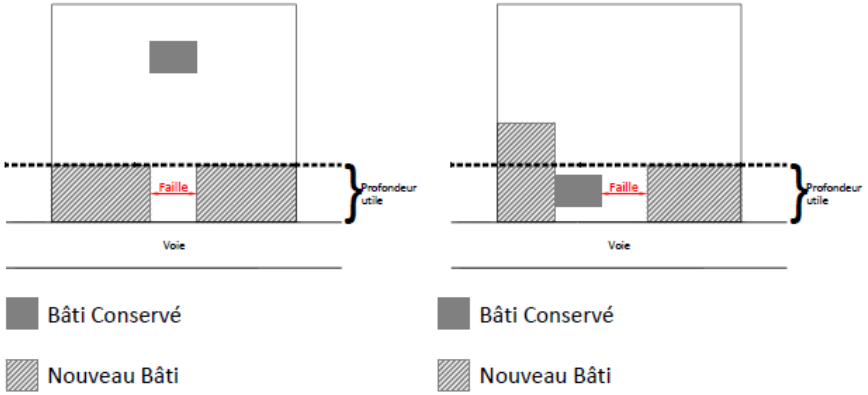


Schéma illustratif en plan

Les failles peuvent intégrer des passerelles vitrées



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

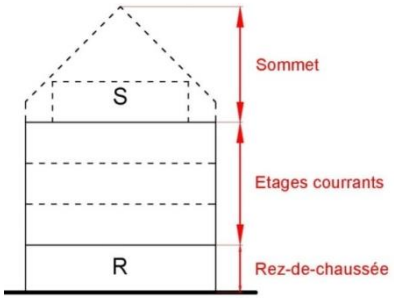
Pour les hauteurs calculées en mètres ou en côte altimétrique, la hauteur totale d'une construction (*), d'une façade (*), ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

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 construction (*).

Pour les hauteurs exprimées en nombre de niveaux, trois types de hauteurs sont 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 construction (*) et ornements en saillie de construction (*).

Jardins collectifs

L'appellation jardins collectifs fait référence aux jardins familiaux et partagés. Les jardins familiaux correspondent aux terrains divisés ou non en parcelle, affectés par les collectivités territoriales ou par les associations de jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille à l'exclusion de tout usage commercial. Les jardins partagés sont cultivés collectivement.

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.

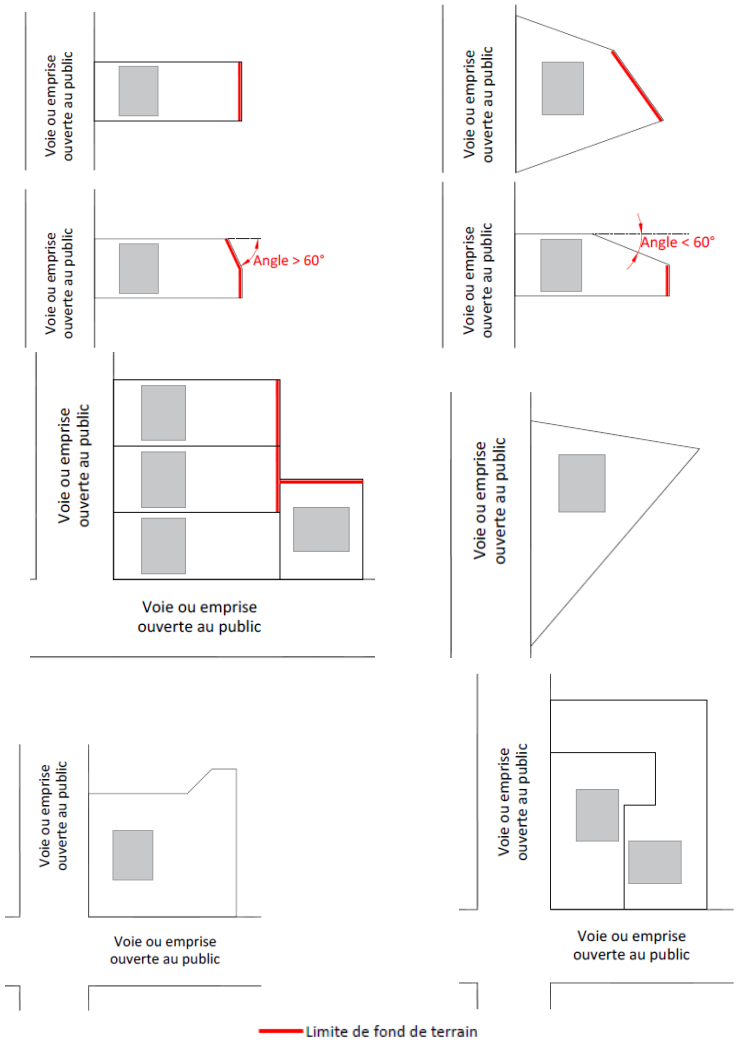
Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

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, …

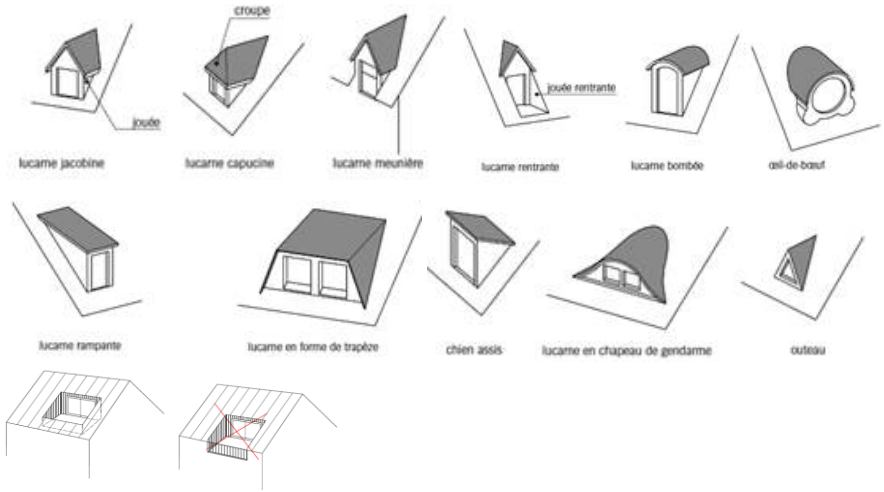
Logistique urbaine

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 – Illustrations (non exhaustives) :



Lucarne en creux

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, granulat végétaux, ouate de cellulose, etc…).

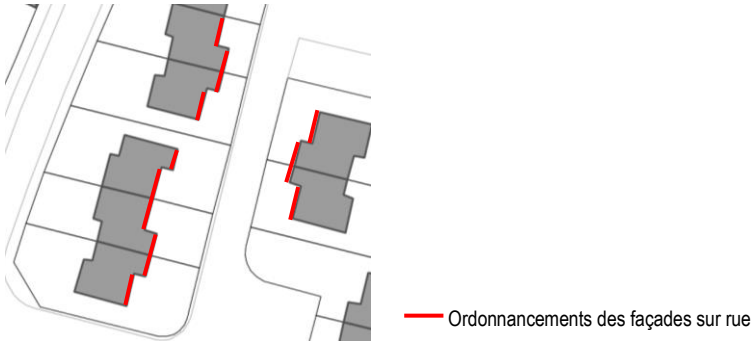
Ordonnancement du bâti

La notion d'ordonnancement résulte de l'implantation similaire du bâti de plusieurs constructions voisines côté espace public formant une organisation cohérente.

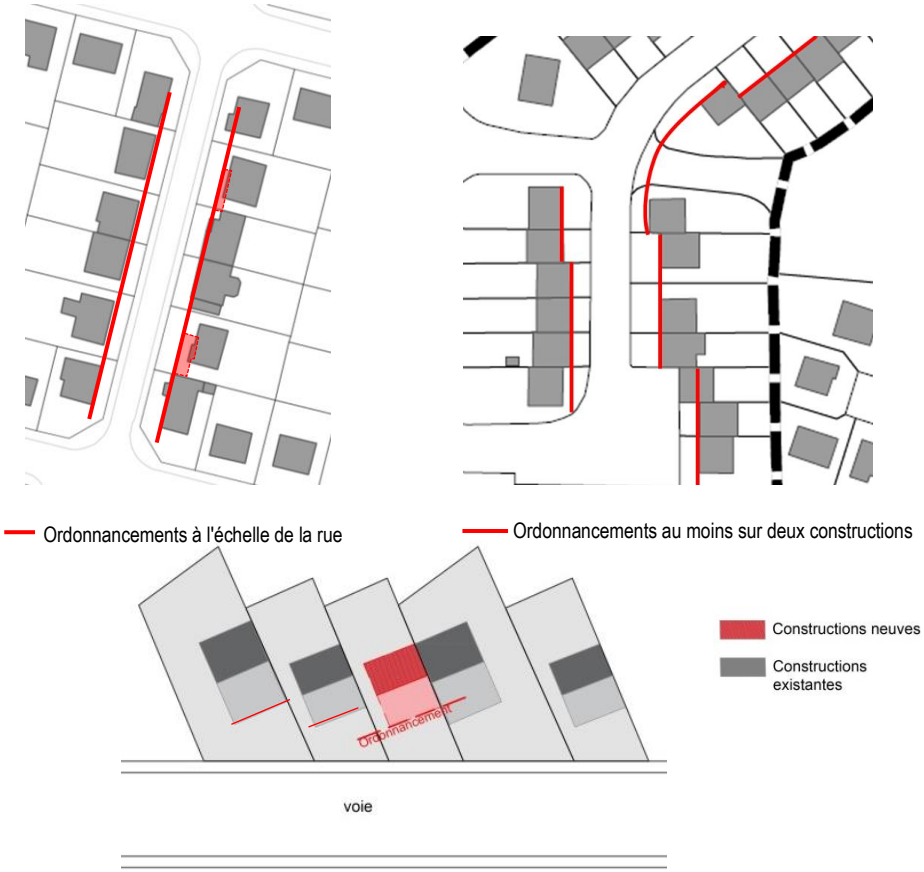
L'ordonnancement s'applique à différentes échelles urbaines :

Ordonnancement du bâti – Illustration (non exhaustive) :

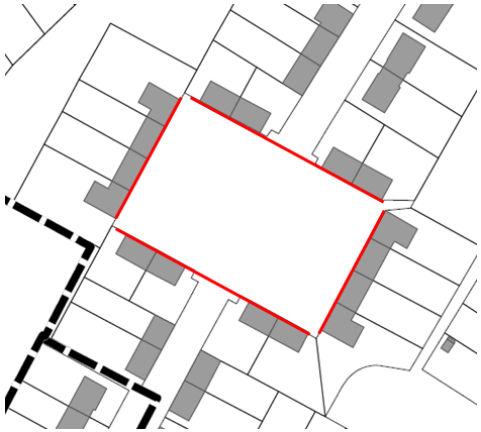
- **Ordonnancement de la composition de la façade avant de la construction :**



- **Ordonnancement sur l'ensemble de la rue ou au moins deux constructions voisines :**

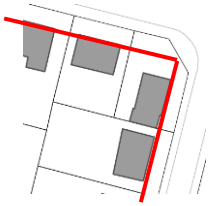


- **Ordonnancement à l'îlot**



Ordonnancement à l'îlot

Dans le cas d'un terrain à l'angle de plusieurs voies ou emprises, l'ordonnancement est constitué à partir de chacune des voies ou emprises concernées.

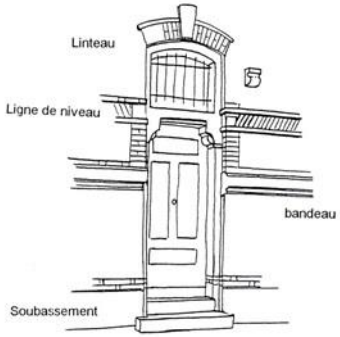


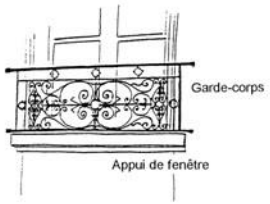
Ordonnancement pour les constructions en angle de voie

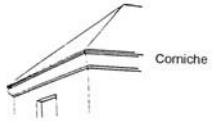
Ornements en saillie de construction

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– 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, dispositif photovoltaïque sur mât central, …etc.).

Elles sont végétalisées. Toutefois, des aménagements peuvent être réalisés pour permettre un usage (cheminements perméables, petits pas japonais qui ne remettent pas en cause la végétalisation du terrain…) hors voie motorisée et espace de stationnement automobile.

Les surfaces occupées par un géotextile de confinement de terres polluées sont considérées comme des surfaces de pleine terre.

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.

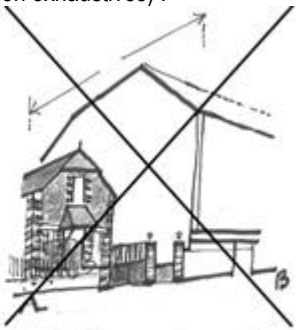
Raccordement en hauteur– Illustrations (non exhaustives) :



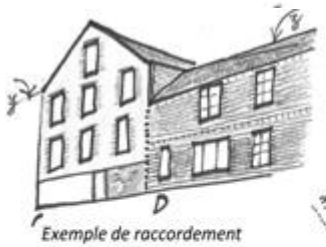
Exemple de raccordement par le vide



Exemple de raccordement par le vide



Juxtaposition de deux générations de bâtiments A et B ***sans*** *raccordement (perspective)*



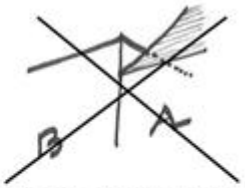
Exemple de raccordement (perspective)

Faire coïncider les hauteurs d'égout d'un bâtiment selon la hauteur de faîtage du bâtiment voisin



Exemple de raccordement (perspective)

Faire coïncider les hauteurs d'égout

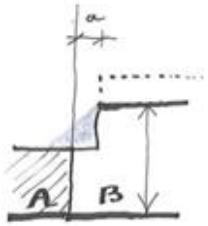


Absence de raccordement entre toiture droite (B) et toiture sur rue (A)

Raccordement en épaisseur– Illustrations (non exhaustives) :



Exemple de raccordement par le vide



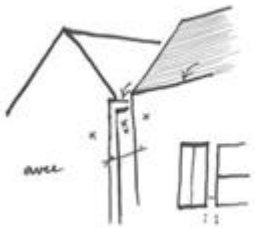
Exemple de raccordement possible (plan)



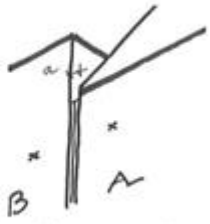
Exemple de raccordement par joint creux (plan)

Raccordement entre différentes toitures– Illustrations (non exhaustives) :

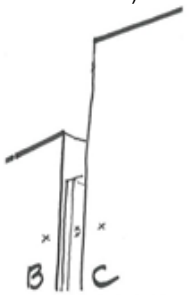
Exemples de raccordement par joint creux (zooms)



Raccordement entre toiture pignon et toiture sur rue

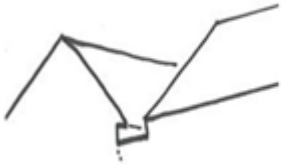


Raccordement entre toiture droite (B) et toiture sur rue (A)



Raccordement entre deux toitures droites (B et C)

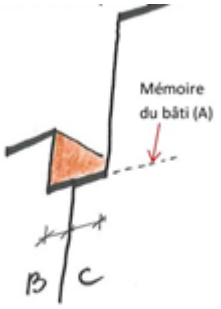
Exemples de raccordement sous égout (zooms)



Raccordement entre toiture pignon et toiture sur rue



Raccordement entre deux toitures pignons



Exemple de raccordement en continuité avec la construction démolie (A)

Recul imposé

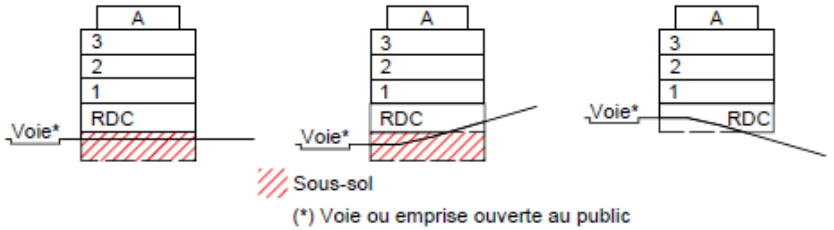
Il s'agit des emplacements réservés, marges de recul, servitude de localisation, cession d'un espace pour réalisation de voie.

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 :

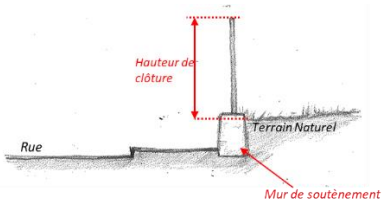


Soutènement :

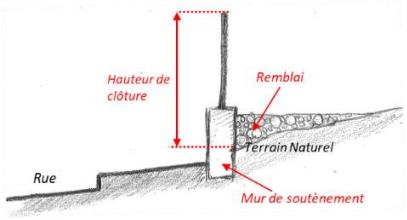
Un mur de soutènement sert à contenir la poussée des terres ou des eaux, à épauler un remblai ou une terrasse.

Les soutènements qui retiennent le terrain naturel existant ne comptent pas dans le calcul de hauteur des clôtures.

Clôture avec mur de soutènement
Illustration :



Clôture avec remblai à l'occasion du projet
Illustration :



Si le projet vient modifier le profil du terrain naturel existant, le mur pour soutenir le remblai créé est comptabilisé dans la hauteur de clôture.

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

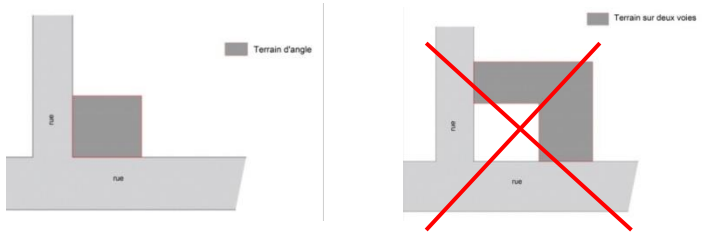
Le terrain naturel correspond au terrain existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction à la date de dépôt de la demande.

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	Dans la ZAC de Ker Lann, la marge de recul est portée à 50 m. Dans la marge de recul sont autorisés : - 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	**Rez-de-chaussée** : Les façades doivent être recouvertes de schiste rouge ou pierre de Pont-Réan, ou d'un matériau en présentant l'aspect. En cas de restauration ou de réhabilitation, les anciens murs en schiste rouge ou pierre de Pont-Réan doivent être restaurés ou mis en valeur. Le parement brique est autorisé pour marquer une entrée commerciale ou une entrée d'habitation. Les menuiseries doivent être de couleur sombre. Le PVC est interdit. **1er étage (et 2ème le cas échéant**) Les façades doivent être recouvertes d'enduit. Les bardages sont interdits. La couleur des ravalements et enduits doit être en harmonie avec l'ensemble des façades de la place. Ces niveaux doivent être monochromes. Le rythme et la proportion des ouvertures doivent être conservés. Les menuiseries extérieures respectent les gabarits et les modèles d'ouverture existants. Les menuiseries extérieures doivent être de couleur blanche. **Sommets** Les toitures doivent être à deux pans et respecter un angle entre 40° et 45° à partir de l'égoût du toit. Elles sont recouvertes d'ardoises naturelles ou d'un matériau en présentant l'aspect. Les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume du bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en comble. Les percements en combles et leur importance doivent être moindre que ceux des façades du bâtiment. Ces percements doivent s'aligner sur les ouvertures en façades et respecter leur rythme. Les fenêtres de toit doivent être encastrées. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture. Le fenêtres de toit et les toits-ciels doivent être de couleur sombre type ardoise. Les menuiseries des lucarnes doivent être blanches.

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 faîtage 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
RA00018	Porte de Nantes	Traitement architectural et paysager des façades donnant sur la rocade
RA00021	Sud-est du Pont de l'Alma	Implantation des parties de construction en élévation (hors sous-sol) en recul minimal de 6 m par rapport au mur de soutènement SNCF le long des voies ferrées et traitement particulier des façades sur les voies ferrées
RA00022	Boulevard de Strasbourg	Alignement des constructions sur le boulevard de Strasbourg

Saint-Armel

N°RA	Localisation	Règle architecturale particulière applicable
RA00023	ZA des Mottais	Sur les franges Est et Sud des parcelles AB95 et AB96, les aménagements nécessaires devront être mis en œuvre pour assurer une intégration paysagère de qualité du site d'activité et pour limiter l'ensemble des nuisances produites par les activités présentes sur le site en direction des secteurs d'habitat.

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

La localisation de cette orientation d'aménagement et de programmation est visible sur les plans thématiques D-2-2-7 "Périmètres des orientations d'aménagement et de programmation" du règlement graphique.

Sommaire

Partie 1 Le projet urbain communal 4

1. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine 7
2. Poursuivre le développement urbain résidentiel et économique 10
3. Structurer le territoire communal et intercommunal par les équipements et les mobilités 12

Partie 2 Les OAP de quartier 15

1. OAP "ZAC Centre-bourg" 16
2. OAP "ZAC multi-sites Centre-Ouest - La Vigne" 20

Préambule

Le présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente des orientations à deux échelles :

- Le projet urbain communal qui traduit la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du territoire de chaque commune

- Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de certains secteurs, quartiers ou îlots dans la commune.

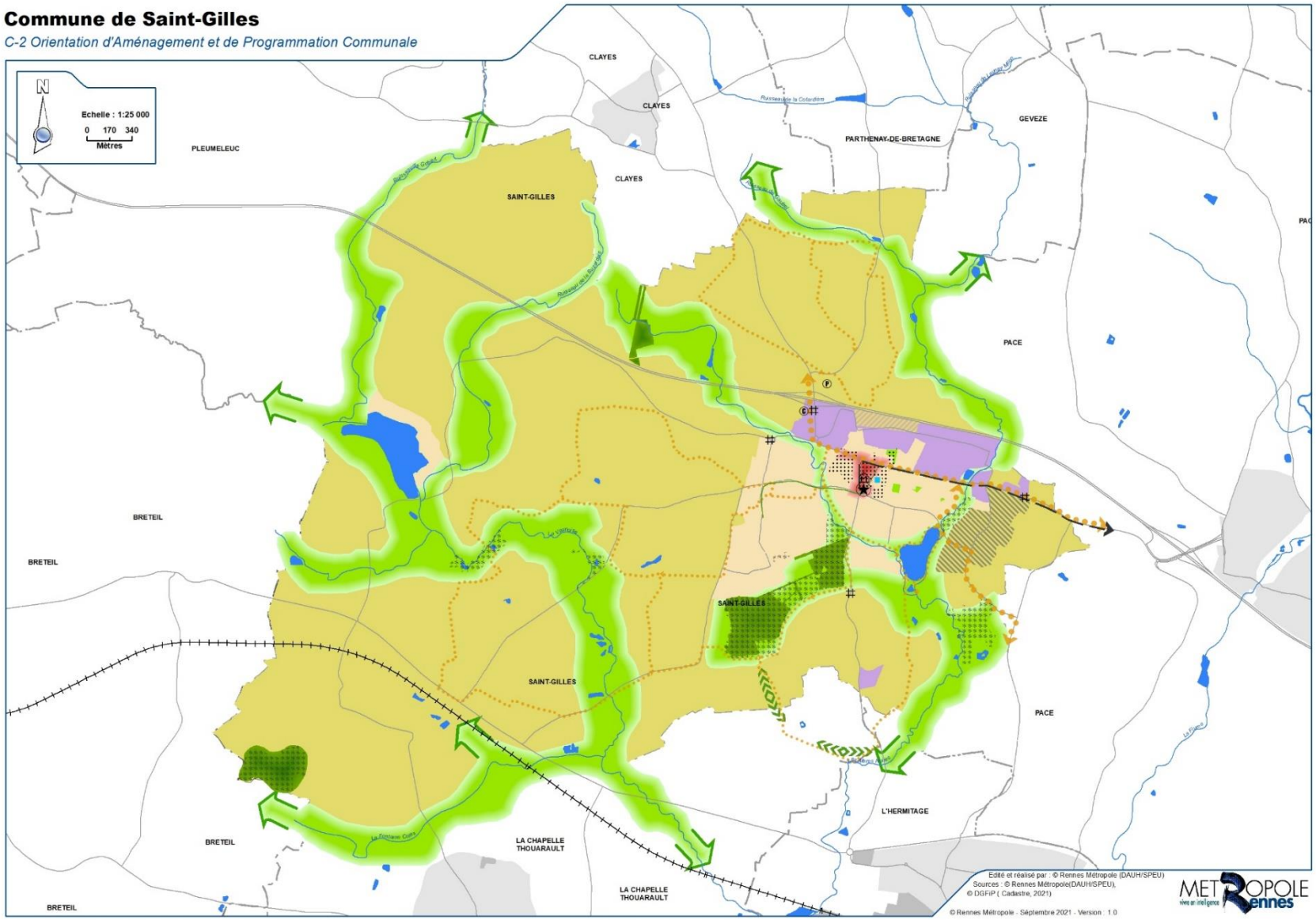
Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée " Projet Patrimonial, paysager et Trame Verte et Bleue et les axes de développement de la Ville Archipel" et "Santé, climat, énergie".

Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenus de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).

Partie 1
Le projet urbain communal

Commune de Saint-Gilles

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



Accueillir en organisant le développement urbain

- Centralité principale
- Secteur urbain existant
- Secteur d'activités
- Secteur de renouvellement urbain à enjeux
- Secteur d'extension urbaine à dominante activités
- Secteur d'extension urbaine à dominante habitat

Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

- Entrée de ville
- Monument historique
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Principe de continuité écologique à renforcer
- Massif boisé
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNIE)
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Structurer et fédérer le territoire par les équipement et les mobilités

- Equipement universitaire
- Equipement communal
- Aire de covoiturage
- Desserte en transport en commun
- Axe structurant de type "mode actif"
- Cheminement doux communal

Eléments de contexte

- Limite communale
- Tâche urbaine (TU) des communes voisines
- Zone d'activité sur les communes voisines
- Réseau viaire principal
- Mairie

Introduction

Saint-Gilles est situé à environ 15 kilomètres à l'ouest de Rennes. La commune est traversée par la RN 12 menant de Saint-Brieuc à Rennes. Elle s'étend sur une superficie de 2 072 ha. Les communes limitrophes de Saint-Gilles sont : Clayes, Parthenay-de-Bretagne au nord, Pacé à l'est, l'Hermitage et La Chapelle-Thouarault au sud, Pleumeuleuc et Breteil à l'ouest.

Le territoire communal présente un relief façonné par des collines amples, plus marqué au nord, en limite de Clayes. Les vallées, larges avec leurs cours d'eau sinueux, structurent également l'espace.

La commune souhaite poursuivre son développement sur la base d'une vision globale de son territoire et garantissant la qualité de ses espaces urbains, naturels et agricoles.

Pôle de proximité au sein de l'armature urbaine défini par le SCOT, la commune joue toutefois un rôle intercommunal du fait de la présence d'équipements d'envergure (ex : salle du Sabot d'Or, terrains de sport) et de zones d'activités dynamiques le long de la RN 12 qui drainent de nombreux emplois.

1. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine

Protéger la vallée de la Vaunoise et les nombreux vallons, renforcer la trame verte et bleue

La vallée de la Vaunoise et plusieurs vallons le long de ruisseaux (La Cotardière, Le Pont-aux-Moines, les Mares Noires, Gobert, la Fontaine Colas) forment des entités écologiques et paysagères fortes du territoire saint-gillois. Elles constituent des ensembles naturels majeurs et secondaires dont les rôles hydrologiques et environnementaux sont essentiels.

Six milieux naturels d'intérêt écologique (cf. MNIE-Atlas du Scot) sont recensés sur le territoire communal, présentant un intérêt biologique particulièrement marqué. Ces milieux sont tous localisés dans la partie sud de la RN 12 de la commune en relation avec vallée et vallons, ils représentent une surface de 64 hectares.

Conserver et renforcer les grands ensembles naturels et les sites remarquables

La commune de Saint-Gilles présente encore un environnement naturel fonctionnel, avec plusieurs secteurs de bocage et des milieux naturels préservés (boisements, zones humides, mares…).

Trois grandes zones se révèlent être des continuums écologiques avec une bonne perméabilité aux échanges biologiques.

Le grand ensemble naturel de la vallée de la Vaunoise constitue une zone perméable aux échanges biologiques à une échelle intercommunale qui permet la diffusion de la faune et de la flore. À l'échelle de la commune, ce continuum naturel présente certains pincements (secteur de la Motte, de sud du Vaurouil, de la Ville Briou) alors que d'autres se prolongent au sein de la matrice agricole via le maillage bocager (vers Launay Vaurouil, le long de la limite communale ouest en direction du sud et le vallon de Launay Villeneuve, secteur de la Riverais…). La zone de connexion biologique est également en continuité avec l'ensemble naturel du vallon de Gobert (limite communale ouest).

Plusieurs corridors assurent la jonction vers d'autres ensembles naturels comme les vallons de la Fontaine Colas, du Moulinet et du Grand Domaine.

Deux milieux naturels d'intérêt écologique y sont également recensés :

- Le Vaurouil : ce site se compose de boisements et d'une mare le long de la Vaunoise qui présente un intérêt biologique pour les batraciens notamment.
- Le Chêne-le Roheu : ce site en fond de vallon est constitué de boisements, de bocage, de prairies humides et marais, de friches et d'un étang.

Le grand ensemble naturel boisé et bocager du vallon de la Fontaine Colas est situé à l'extrémité sud-ouest de la commune. Il présente un maillage bocager dense et préservé. Un milieu naturel d'intérêt écologique, le Bois de Cohan, joue le rôle de milieu source et refuge pour les espèces à caractère sylvatique.

Le grand ensemble naturel du vallon du Moulin et du Grand Domaine est situé à proximité immédiate de la zone urbaine de Saint-Gilles. Cette zone présentant une bonne perméabilité aux échanges biologiques est liée au vallon du ruisseau du Moulinet (est du bourg), au vallon du ruisseau du Pont–aux–Moines aval (coulé verte entre le bourg et le quartier de la Saudrais) et au secteur boisé du grand domaine. Ce continuum naturel couvre trois milieux naturels d'intérêt écologique :

- La Petite Haie : ce site en limite urbaine est constitué de friches humides et de haies bocagères. Il sert de refuge à la faune et la flore à proximité d'espaces très anthropisés.

- Le Haut Vivier – le Bas Vivier : ce site qui se prolonge sur la commune de Pacé renferme des prairies, du bocage, des peupleraies, des mares, ainsi qu'une saulaie de culture. Il s'agit d'un milieu refuge pour la faune et la flore.
- Bois de Cacé – le Grand Domaine : ce site est constitué de boisements et d'un parc boisé qui sert de milieu refuge pour la flore et la faune au sud de la zone urbaine de Saint-Gilles.

Trois autres secteurs de taille plus restreinte présentent un rôle important de connexion biologique et renferment des milieux plus préservés (maillage bocager, prairies humides…).

L'ensemble naturel fonctionnel du vallon de la Cotardière et de Launay – Robert se prolonge au nord via la zone de connexion du vallon de la Cotardière et vers la vallée de la Vaunoise.

L'ensemble naturel fonctionnel du vallon du ruisseau du Pont-aux-Moines est situé au nord de la commune et interrompue par la RN 12 dans son extrémité sud. La zone de connexion biologique liée au ruisseau du Pont–aux–Moines renferme une belle allée boisée qui se poursuit sur la commune de Clayes, des petits boisements, des haies bocagères préservées, des prairies humides et des mares. Elle comprend également l'amorce du vallon du ruisseau de la Mare-sans-Suaire et est en relation directe avec le grand ensemble naturel qui se prolonge sur la commune de Clayes (secteur source).

L'ensemble naturel fonctionnel des vallons de Gobert et de la Mare-sans-Suaire est situé en limite nord-ouest de la commune avec une zone de connexion liée au vallon du ruisseau de Gobert. Il rejoint aussi le grand ensemble naturel de la vallée de la Vaunoise au niveau du lieu-dit de la Motte. Elle est constituée du vallon, de secteurs de bocages préservés, de petites zones boisées et de prairies humides.

Consolider le réseau bocager et conforter les zones boisées

Le bocage constitue une des principales composantes du paysage arboré et arbustif de la commune qui est encore présent de manière importante, notamment au sud du territoire de Saint-Gilles. Cependant, comme ailleurs, une régression du bocage a été constatée. Il se maintient principalement dans les vallées, dans les zones d'herbage et d'élevage, tandis qu'il a disparu peu à peu sur les plateaux où les cultures céréalières se sont développées. Le remembrement consécutif aux travaux de la RN 12 a entraîné la quasi disparition des haies du secteur nord-est de la commune.

Le rôle du bocage est essentiel, il contribue à la collecte et la circulation des eaux pluviales, à la qualité du cadre de vie des habitants ruraux et urbains de la commune, et a un rôle écologique. Les haies bocagères, lorsqu'elles sont bien structurées (trois strates) servent de refuge et de lieu de dispersion pour la faune et la flore sauvage.

La commune de Saint-Gilles possède un patrimoine boisé peu important, dont certains éléments présentent un caractère écologique mis en évidence par l'inventaire des MNIE. Outre les Bois de Cohan et de Cacé, plusieurs petits boisements sont dispersés sur le territoire. Un parc boisé est à signaler au niveau du Château de Cacé, prolongé par de belles allées boisées. Une majestueuse allée boisée est aussi à signaler en limite nord de la commune. Elle se prolonge sur la commune voisine jusqu'au bourg de Clayes.

Deux arbres remarquables ont été recensés. Il s'agit d'un Cormier (Sorbus domestica) localisé au niveau du lieu-dit « La Bédoyère ». Cet arbre issu d'un ancien bocage originaire du sud de la France, aimant des sols calcaires, est assez rare en Ille-et-Vilaine et mérite à ce titre une attention particulière. Le deuxième arbre est un Chêne pédonculé (Quercus robur) d'envergure localisé au sud de Vaurouil. Il présente une envergure impressionnante et doit avoir plus de 300 ans.

Assurer une bonne gestion de l'eau, se prémunir des risques d'inondations

L'objectif de bon état écologique repose également sur la protection et la restauration de la ressource en eau. Les fonds de vallée de la Vaunoise, des différents vallons ainsi que les zones humides constituent la trame bleue communale inscrite dans le fonctionnement hydrologique naturel plus large du bassin rennais.

Le territoire communal fait partie du grand bassin versant de la Vilaine et du sous bassin versant du Meu. Le réseau hydrographique communal est assez important, avec deux bassins versants principaux : La Vaunoise à l'ouest (affluent du Meu qui se jette dans la Vilaine) et la Cotardière – le Moulinet à l'est (Affluents de la Vaunoise). Au total sept sous bassins versants sont présents sur le territoire.

La reconquête de la qualité de l'eau s'articule sur des dispositions réglementaires de protection (des bas-fonds des cours d'eau, du bocage et des zones humides) mais aussi sur des modes de gestion et d'aménagements tant en zone rurale qu'urbaine (revêtements poreux, voies réduites, espaces verts, rétention à la parcelle, réutilisation des eaux pluviales dans les bâtiments et les espaces verts, aménagements de noues bien orientées…) qui limitent l'imperméabilisation des sols.

Ces dispositions et actions contribuent également à lutter contre les risques d'inondations. La Vaunoise est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondations du Meu-Garun et des règles prescriptives (hors PPRI) s'appliquent sur les ruisseaux du Moulinet, du Pont-aux-Moines et de Mares Noires.

Mettre en valeur les paysages et le patrimoine

Maintenir et valoriser les points de vue paysagers, préserver l'alternance ville-campagne

Saint-Gilles se caractérise par l'existence de points hauts topographiques localisés au Nord formant un secteur de plateau culminant à des altitudes comprises entre 80 m et 100 m. Les terrains s'inclinent en pente plus ou moins douce en direction du Sud vers la vallée de la Vaunoise. Plusieurs talwegs marquent l'existence de vallons dont la morphologie est plus accentuée au Nord qu'au Sud.

Le territoire communal est ainsi schématiquement partagé en deux grandes unités topographiques séparées par une ligne Nord/Sud de points hauts :

- À l'Est, le bassin versant des ruisseaux du Pont aux Moines, de la Cotardière et des Mares Noires, où s'est développé le bourg de Saint-Gilles,
- À l'Ouest le bassin versant de la Vaunoise.

Le caractère vallonné des paysages génère de nombreuses vues entre les différents versants qu'il s'agit de valoriser (de Saint-Gilles en venant de Pacé, depuis Bellevue, du massif de Montfort depuis Beaurenom, du site de Beaurenom ainsi que les entrées de ville, la rue de Rennes et la RD21.

La commune de Saint-Gilles dispose de peu de terrains boisés. Seuls restent quelques bois domaniaux liés au château, issus de la forêt primaire dont l'ensemble exceptionnel formé des "Bois du Grand Domaine, Bois et Rabines de Cacé" qui représente un atout important pour la qualité de vie saint-gilloise.

L'alternance ville-campagne est marquée par des limites franches et contenues de l'urbanisation qui s'appliquent à préserver les différents projets d'aménagement comme le quartier récent de l'Ile des Bois ou le futur sur le secteur de la Vigne à l'est.

Préserver la coulée verte intra-urbaine

Le bourg est implanté sur un plateau bas situé à la confluence des ruisseaux du Pont-aux-Moines et de la Cotardière. Le centre ancien au sommet de ce plateau constitue avec son église un point de repère du paysage offrant de nombreuses vues lointaines. L'ensemble "ruisseau du Pont aux Moines, de la Cotardière et des Mares Noires, étang de Saint-Gilles" constitue la structure paysagère majeure du cœur de la commune. Cette coulée verte et bleue de grande qualité comprend des sites de grand intérêt écologique et paysager (prairies humides, bocage dense, étangs) et assurent des liaisons intercommunales vers Clayes et l'Hermitage. La commune a su tirer parti de cet atout naturel pour implanter un vaste espace vert de loisirs. Le développement urbain prévu sur le secteur de la Vigne à l'est, viendra s'y accrocher pour offrir à ce nouveau quartier des conditions favorables à la qualité de vie.

Favoriser la découverte de la commune

Le réseau pédestre de loisirs saint-gillois offre de nombreux parcours favorisant la découverte du territoire alternant chemins bucoliques en campagne et itinéraires plus urbains depuis le centre-ville qu'il s'agit de préserver et renforcer. Cinq circuits sont notamment identifiés et jalonnés : le circuit Nord en limite des communes de Gevezé, Parthenay et Clayes, les circuits du Sabot d'Or, de Cacé et de Saint-Hubert à proximité du centre-ville puis le circuit de Vaurouil au sud-ouest à caractère plus champêtre.

Ces parcours font l'objet de dispositions réglementaires pour assurer leur maintien.

Valoriser le patrimoine bâti, préserver l'identité communale

Saint-Gilles est dotée d'un riche patrimoine archéologique et historique. Huit sites archéologiques ont été recensés (vestiges et traces des périodes néolithique, gallo-romaine et médiévale) traduisant l'histoire très ancienne de la commune.

Une croix en granit du 13ème siècle, située au niveau de l'église, est inscrite aux monuments historiques. Cette inscription génère un périmètre de protection adapté autour de l'édifice qui couvre l'essentiel de la partie historique du bourg et vise à préserver la qualité des abords du monument historique. Le Château de Clayes-Palis sur la commune de Clayes fait l'objet d'un vaste site classé dont une partie couvre un secteur situé au nord de la commune.

La commune possède également de nombreuses constructions de qualité, témoignant d'un passé rural important, constituées notamment par un bâti de terre ou de pierre rouge. Des fermes, granges, maisons de maîtres ou manoirs sont présents sur tout le territoire. Ce patrimoine bâti d'intérêt local s'accompagne d'un dispositif de préservation. Il a fait l'objet d'un recensement exhaustif sur les parties urbaines et rurales. Le renouvellement urbain du centre-ville va se poursuivre dans la voie d'une mise en valeur de ces atouts.

Des dispositions réglementaires visent à favoriser le respect du caractère originel des bâtiments tout en permettant leur entretien et, sous conditions, leur évolution :

- repérer les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et déterminer les éléments remarquables de ces constructions,
- sensibiliser à leur préservation et apporter des conseils sur leur restauration,
- assurer un développement urbain et une architecture contemporaine respectant l'identité communale

Développer l'agriculture, soutenir la recherche agronomique

Favoriser les dynamiques économiques agricoles, protéger les terres agricoles

L'agriculture tient une place importante sur la commune qu'il s'agit de préserver et soutenir tant dans sa réalité économique que dans ses dimensions paysagères et de loisirs. Encore près d'une trentaine de sièges d'exploitations est présente sur le territoire et l'activité agricole couvre environ 70 % des 2 000 hectares de la surface communale. La perspective du projet communal à l'horizon 2035 permet de donner une lisibilité à la profession agricole au travers des limites données à l'urbanisation future.

Le développement urbain va se limiter à la consommation de 25 hectares sur le secteur est de la Vigne pour assurer les besoins résidentiels et de vingt hectares au plus pour des surfaces d'activités, sans menacer de sièges d'exploitations.

En outre, les exploitations agricoles bénéficient de dispositions favorables à leur pérennité par des possibilités de construction pour leur développement et leur mise aux normes. Dans le même objectif, les espaces agro-naturels et les hameaux sont inconstructibles pour des logements ou activités non liés à l'agriculture.

Enfin un soutien est apporté aux possibilités de diversifier l'activité agricole (gîtes ou chambres d'hôtes, vente directe à la ferme, circuits courts, parcours de randonnées…).

Soutenir la recherche agronomique

Au sud de la commune en limite de l'Hermitage, sont présentes deux types d'activités de recherche agronomiques qui s'étendent sur une vingtaine d'hectares environ :

- l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRA) sur le domaine de la Prise,
- Une coopérative agricole de recherche et d'industrie porcine sur le lieu-dit Le Val.

Ces deux activités bénéficient de dispositions réglementaires permettant leur développement.

2. Poursuivre le développement urbain résidentiel et économique

Accompagner les besoins en habitat, assurer un cadre de vie de qualité

Contribuer aux besoins d'accueil communaux, assurer un cadre de vie de qualité

La commune s'est engagée aux côtés de Rennes Métropole, dans le cadre du PLH, à accompagner les mutations sociodémographiques et organiser l'accueil des populations existantes et nouvelles. L'objectif vise la réalisation de logements en nombre suffisant pour assurer la croissance démographique et les besoins des habitants sur la période 2020-2035.

Le parc de logements de la commune est diversifié, offrant de l'habitat individuel et collectif, à la fois en locatif et en accession pour répondre à la pluralité des situations des ménages et aux différents parcours résidentiels.

Poursuivre le projet de la ZAC Centre, développer une nouvelle opération d'aménagement multi sites, répondre aux enjeux de sobriété foncière

Le projet communal repose sur deux projets majeurs d'urbanisation destinés à l'offre de logements :

- La ZAC Centre est une opération de renouvellement urbain en cours de réalisation. Le programme prévoit à terme 150 logements collectifs, des équipements dont la Mairie déjà réalisée, et des cellules commerciales et de services.
- Afin d'assurer le relai des besoins en logements de la ZAC de l'Ile des Bois en cours d'achèvement et de celle de la ZAC Centre à moyen terme, une opération d'aménagement multi sites est en cours d'études. Elle se composera de deux sites :
  - un site de 24 hectares environ à l'est sur le secteur de la Vigne. Les études de faisabilité ont estimé sa capacité à 550 logements environ. Ce nouveau quartier d'habitat diversifié bénéficie de la proximité et des services du centre-ville et d'un environnement très qualitatif étant greffé sur la coulée verte urbaine de la commune. Le parti d'aménagement prévoit ainsi de valoriser les atouts du site.
  - un autre site à l'ouest du centre-ville sur des parcelles peu denses et un tissu mal organisé. Quelques hectares d'espaces de renouvellement urbain permettront d'offrir en plein cœur de ville environ 90 logements mixtes.

D'autres secteurs dans la partie agglomérée existante pourront aussi évoluer grâce à des dispositions favorisant le renouvellement urbain. Quelques programmes sont prévus, notamment au nord de la rue de Rennes. Le foncier détient des capacités de densification mesurée qu'il s'agira d'accompagner.

Par ces différents projets, la commune de Saint-Gilles participe depuis de nombreuses années aux efforts indispensables de modération de la consommation foncière agricole et naturelle. Les projets à venir vont confirmer cette volonté de sobriété par la poursuite d'opérations de renouvellement urbain ou d'extension urbaine denses respectant les prescriptions du Scot.

Conforter l'attractivité du centre-ville, renforcer les polarités

L'objectif communal est de poursuivre la dynamisation du centre-ville qui constitue une centralité forte réunissant commerces et équipements nécessaires au service des habitants actuels et futurs. Les projets de la ZAC Centre et du centre-ouest vont y contribuer en améliorant les fonctionnalités urbaines. L'animation du centre sera assurée par la réalisation de nouveaux logements et de cellules commerciales et de services en rez-de-chaussée. Il s'agit d'affirmer le centre-ville de Saint-Gilles de demain quand la commune comptera plus de 6 000 habitants.

Un périmètre de centralité a été défini afin de concentrer et dynamiser l'offre commerciale sur ces secteurs en cours de renouvellement mais aussi sur l'axe de la rue de Rennes qui constitue une artère importante du centre-ville.

Le centre-ville dispose aussi d'une polarité dédiée principalement aux équipements scolaires et culturels légèrement au sud, à proximité immédiate, qu'il s'agit de renforcer dans ses fonctions. Les salles de sport au nord de la partie agglomérée, entre la rue de Rennes et la RN 12 pourront faire l'objet de réflexions visant l'optimisation des usages et des pratiques. Enfin le pôle loisirs autour du vaste étang inséré dans la coulée verte sera amené à être renforcé et valorisé.

L'objectif vise à mieux organiser et mailler ces polarités complémentaires avec le cœur de ville.

Qualifier les espaces publics et les entrées de ville

Plusieurs réaménagements et projets de requalification d'espaces publics et de voiries sont en cours de réalisation ou d'études de manière à mieux qualifier les espaces majeurs de la commune qui sont autant de lieux de convivialité et de rencontre des saint-gillois. La ZAC Centre a prévu dans son programme la reconfiguration de plusieurs espaces dont des cheminements de connexion, le réaménagement des rues du Centre et du Prieuré ainsi que les parvis de la Mairie et de l'Église afin de leur donner un statut plus propice aux déambulations piétonnes.

Les longues rues de Rennes et de St-Brieuc portent encore les stigmates d'un axe routier important. Il s'agira de redimensionner la voirie, d'en améliorer la sécurité et les franchissements, d'adapter les trottoirs pour qu'elles trouvent un caractère urbain plus qualitatif et apaisé.

- L'entrée de ville Est sera retraitée de manière à affirmer l'arrivée dans le centre depuis le nouveau quartier de la Vigne ; connecté à la rue de Rennes, celui-ci, du fait du programme de logements et des trafics automobiles générés, nécessitera un aménagement adapté,
- une réflexion visant à mettre en place une infrastructure prenant en compte l'intermodalité sera menée,
- les autres entrées, sud et ouest, pourront également être repensées de sorte à leur donner une image moins routière et surtout plus lisible dans leur fonction d'entrée de ville.

Lutter contre le changement climatique, mieux maîtriser les énergies

L'enjeu de lutte contre le changement climatique de la commune se traduit par des mesures encourageant des formes urbaines plus compactes, favorisant les économies d'énergie et limitant les déperditions de chaleur. La commune s'engage par son objectif de densité urbaine à favoriser des formes d'habitat moins énergivores, plus sobres, en particulier sur les récents (ZAC de l'Ile des Bois) et nouveaux projets d'urbanisation (ZAC Centre, opérations de la Vigne et du centre-ouest).

Soutenir l'emploi, développer les activités économiques

Saint-Gilles représente un pôle économique et d'emplois d'envergure, notamment dans les domaines de l'industrie, des transports et de la construction (plus de 1 000 emplois). La commune a su tirer profit de sa proximité de la RN 12 et de la vitrine que lui confère cet axe

Poursuivre la réalisation de la ZA de La Forge

La zone d'activités de La Forge, opération métropolitaine, se développe sur une dizaine d'hectares, comprise entre les zones d'activités existantes des Bretins à l'ouest et du Gripail à l'est. Au nord, le secteur est en bordure de la RN12 et au sud en limite de l'urbanisation du centre bourg le long de la rue de Rennes. À terme, Saint-Gilles disposera d'une importante ZA réunissant l'ensemble de ces zones. Les vocations y sont multiples (bureaux, activités industrielles et artisanales). Une partie dédiée à des logements a été construite pour assurer une meilleure accroche urbaine avec la partie agglomérée, rue de

Romillé. Quelques parcelles sont encore en cours de commercialisation mais tous les aménagements de voirie et d'espaces publics dont une trame verte et des cheminements ont été réalisés.

Optimiser l'offre foncière des ZA du Gripail et des Bretins

Afin d'anticiper des besoins futurs d'activités de proximité à vocation artisanale, la commune veille à l'optimisation du foncier des ZA du Gripail et des Bretins. Ces ZA détiennent en effet des potentiels de renouvellement et de densification liés à des situations de quelques friches d'entreprises et de vacances de locaux. Quelques projets sont en cours.

La rue de Rennes pourra être requalifiée pour favoriser un front bâti à usage d'habitation et de services ou commerces adossé au nord à une zone de transition avec la ZA du Gripail.

Anticiper les besoins d'activités structurantes à l'échelle de la métropole

En complément des sites d'activités de proximité, le Schéma d'Aménagement Économique a identifié plusieurs sites sur la Métropole, destinés à développer des activités structurantes. Du fait de sa situation en bordure de l'axe de la RN12, la commune de Saint-Gilles comporte des opportunités qu'il s'agira d'explorer par des études de faisabilité technique et financière dans un moyen/long terme.

3. Structurer le territoire communal et intercommunal par les équipements et les mobilités

Assurer une offre de services et d'équipements adaptée et diversifiée

Renforcer le maillage des services et des équipements

Saint-Gilles dispose d'une offre importante d'équipements et de services, suffisante pour assurer l'accompagnement démographique de la commune. Ils sont pour l'essentiel situés à proximité dans le centre ou à toute proximité autour de 4 pôles (multi services dans le centre-ville, scolaire, social et culturel au sud du centre-ville, sportif au nord et à l'ouest, et loisirs au sud). Leur accès est facilité par un réseau de cheminements doux qu'il s'agira progressivement de renforcer et valoriser. Récemment un jardin intergénérationnel, rue du Pont aux Moines, a été réalisé à destination de tous les Saint-Gillois.

Toutefois, les besoins en matière d'usages des services et des équipements évoluant, la municipalité reste attentive à leurs adaptations. Plusieurs projets publics ou privés sont en cours de réflexion :

- un nouvel équipement de type médiathèque,
- l'extension sur site de l'école publique et des services périscolaires pour faire face à la croissance des effectifs,
- une réflexion d'ensemble est à mener sur l'offre des équipements sportifs (extension, optimisation),
- l'aménagement du nouveau quartier de la Vigne pourra conduire à la réalisation d'équipements de quartier (salle, aires de jeux…),
- les besoins en locaux à destination des structures associatives seront également à étudier,
- dans le respect des orientations du PLH et des obligations légales liées au seuil des 5 000 habitants, la commune pourrait être amenée à réétudier l'offre d'accueil des gens du voyage.

Contribuer à l'optimisation des équipements à l'échelle extra communale

Le secteur ouest de la métropole a engagé depuis de nombreuses années des initiatives visant la mutualisation d'un certain nombre d'équipements et de services : sportifs, culturels et sociaux comme le Centre Intercommunal d'Action Sociale, l'Ecole de Musique de la Flume, l'Office des sports des Communes de l'ouest rennais (stade d'Athlétisme à Le Rheu…).

Récemment, un pôle tennis a été réalisé sur la commune de l'Hermitage. Des projets sont en cours ou réflexions : piscine intercommunale sur Pacé… D'autres équipements comme les collèges et lycées, les salles de spectacle contribuent également à mailler le territoire, à organiser des échanges intercommunaux et des solidarités locales. Par exemple, la salle communale du Sabot d'Or relève par la diversité et l'envergure de sa programmation d'une dimension intercommunale reconnue.

Du fait de sa situation privilégiée en entrée et sortie nord-ouest de la métropole, il faut noter la présence de la Maison du Tourisme des Côtes d'Armor sur l'aire d'Armor et d'Argoat.

Les enjeux de bonne gestion et d'entretien des équipements existants, d'optimisation des coûts des nouveaux et de complémentarité des pratiques sont au cœur des réflexions que la commune soutient dans son projet.

Améliorer les performances thermiques des bâtiments communaux

La commune de Saint-Gilles, dans le cadre de son Plan d'Actions pour l'Énergie Durable (PAED) a initié plusieurs démarches visant à améliorer les qualités et performances thermiques de son patrimoine.

Les nouveaux équipements publics envisagés feront l'objet d'une attention soutenue pour répondre aux exigences thermiques.

La commune s'est, par ailleurs, engagée dans différentes actions en faveur des énergies propres (ex : production photovoltaïque) ou de limitation des consommations énergétiques.

Promouvoir une offre de mobilité globale, cohérente et apaisée

Organiser les déplacements, apaiser les circulations, assurer la sécurité

L'organisation du réseau viaire fait peu à peu l'objet d'une hiérarchisation afin de favoriser les modes de déplacements pertinents aux différentes échelles de la commune. Ainsi, les voies seront organisées en :

- Voies structurantes destinées aux flux de transit : la RN 12 constitue un axe très important pour la commune comme pour la métropole. Une aire de covoiturage non organisée, actuellement en bordure de la sortie de l'échangeur de la ZA des Bretins, doit faire l'objet d'une réflexion pour la réalisation d'un équipement confortable, sécurisé et repéré ;
- Voies structurantes où plusieurs types de déplacements doivent pouvoir cohabiter (véhicules particuliers, bus, modes doux) : rues de Rennes, de St-Brieuc, du Centre, du Prieuré et de Montfort sur lesquelles un usage de type « voie partagée » sera affirmé ;
- Voies de maillage inter-quartiers qui pourront évoluer elles aussi progressivement vers des voies plus apaisées à l'instar du désenclavement du quartier de la Saudrais assurant dans un même temps la liaison entre le nouveau quartier de l'Ile des Bois au centre-ville ;
- Voies de dessertes internes des îlots, de gabarit moindre, souvent en impasse qu'il s'agira de relier aux réseaux piétons.

En outre, des aménagements de type « zones 30 » sur la portion urbaine des rues de Rennes et de Saint-Brieuc ou "zones 20 ou de convivialité" sont prévus de manière à faciliter et sécuriser le centre-ville et les différents pôles de vie (équipements, commerces, services).

Les stationnements voiture sur espaces public et privé seront réfléchis de manière concomitante pour optimiser l'offre, sans oublier le stationnement vélo. Une réglementation adaptée sera définie autour de l'hyper centre entre les rues de Rennes, du Centre, du Prieuré et du parvis de l'église.

Les nouveaux projets d'urbanisation, en particulier le quartier de la Vigne seront très attentifs à une organisation apaisée des mobilités.

Aménager un relais de mobilité

Dans le cadre du schéma directeur des aires de covoiturage de Rennes Métropole, un relais de mobilité (50 à 80 places) est envisagé au nord de l'échangeur de la Croix-Denieul, connecté à la RN12, aux réseaux de transport collectifs et au schéma directeur vélo. Ce projet permettra ainsi à terme de réunir plusieurs fonctions de mobilité :
- la fonction d'aire de covoiturage à proximité de l'échangeur d'une route nationale à fort trafic et le rabattement automobile et vélo vers le réseau bus métropolitain
- la création d'une piste bidirectionnelle le long de la RD 21 qui assurera une circulation sécure entre les communes de st-Gilles et Clayes et qui desservira également le pôle d'échanges
Enfin il est prévu de créer un couloir bus/cars + covoiturage à l'horizon 2030 sur la RN 12 en utilisant la bande d'arrêt d'urgence ce qui augmentera et fiabilisera la vitesse commerciale des bus à l'heure de pointe du matin.

Conforter les réseaux piéton-vélo inter et intra communaux

Le projet de Saint-Gilles vise à affirmer les réseaux de chemins piétons-cycles comme mode de déplacements quotidiens de courte et moyenne distance en rendant plus lisibles les itinéraires, en développant les continuités, le traitement des espaces et cheminements intra et intercommunaux.

Le maillage des modes doux et actifs internes est à développer à l'échelle des différents quartiers de la commune. Plusieurs cheminements irriguent correctement des secteurs pavillonnaires comme la Saudrais mais d'autres plus anciens comme celui de la Mousqueterie méritent une amélioration par des compléments de liaisons ou des jalonnements et signalisations plus évidentes.

À terme, un axe piéton-vélo structurant est à construire entre le nouveau quartier de la Vigne jusqu'à l'équipement du Sabot d'Or via le centre-ville et les équipements notamment scolaires et culturels.

De même, une liaison sécurisée pour les cyclistes depuis le futur quartier de la Vigne jusqu'à la halte ferroviaire de l'Hermitage fera l'objet d'une réflexion.

Les liaisons intercommunales cyclistes sont à développer particulièrement vers l'Hermitage pour faciliter l'accès à des services et équipements structurants.

Poursuivre l'optimisation de l'offre de transports bus à l'échelle intercommunale

La commune de Saint-Gilles bénéficie d'un réseau de transports en commun Bus satisfaisant grâce à deux lignes qui assurent des liaisons vers Rennes avec une connexion aux stations de métro Kennedy et Villejean Université :

- Une ligne régulière qui transite par Pacé donnant accès en quelques minutes à de nombreux équipements et services dont le centre-commercial Opéra,
- Une ligne expresse aux heures de pointe situe Saint-Gilles à 20 minutes du métro.

Plusieurs arrêts le long de cette ligne sont positionnés permettant une bonne accessibilité des quartiers d'habitat, depuis l'Ile des Bois en passant par le centre-ville (qui fera l'objet d'adaptation à court terme du circuit) desservant aussi le nouveau quartier de la Vigne. Le réseau de cheminement de rabattement vers les arrêts est à poursuivre.

Conforter les abords de la halte ferroviaire

La halte ferroviaire située sur l'Hermitage constitue un atout important pour optimiser à terme l'organisation des mobilités à une échelle qui rayonne au niveau intercommunal voire au-delà. Le temps de trajet jusqu'à la gare de Rennes est inférieur à 10 mn. Des aménagements urbains aux abords seront étudiés par la commune de l'Hermitage pour faciliter les accès et rendre le stationnement plus aisé.

Partie 2
Les OAP de quartier

1. OAP "ZAC Centre-bourg"

Renouvellement urbain : poursuivre la restructuration du centre-ville et ses abords





Description du site

Localisation et délimitation : la ZAC centre bourg est située sur l'ilot central compris entre la rue du Prieuré à l'Est, la rue du Centre à l'Ouest, la place de l'église au Sud, et la rue de Rennes au Nord.

Superficie

Environ 2,5 hectares.

Occupation / usage actuels

Le centre-bourg est initialement constitué de logements, locaux d'activités, d'équipements publics. Progressivement, le site de projet accueille des nouveaux logements, équipements et locaux d'activités au fil de l'avancement de l'opération.

Enjeux / objectifs

Le projet de ZAC centre bourg se situe sur un secteur à fort potentiel de renouvellement urbain, au cœur de la ville.
Il a pour objectif :

- d'affirmer la centralité par la création d'une place publique devant la nouvelle mairie, commerces et logements,
- de conforter et renforcer l'attractivité commerciale et/ou de services en relocalisant la Poste et les commerces existants et en offrant de nouvelles surfaces commerciales,
- d'offrir de nouveaux logements dans le centre favorisant le renouvellement et la mixité de la population en présentant une offre de logements complémentaires à l'opération de l'Ile des Bois se développant en périphérie du centre,
- d'offrir de nouveaux équipements, (mairie, salle multi-usages, bibliothèque) adapté à l'échelle de la commune de demain,
- de créer des espaces de vie qualitatifs et des lieux de rencontre en mettant en valeur le patrimoine, en particulier par l'aménagement de la place de l'église.

La mixité du programme comportant des logements, du commerce et des services ainsi que des équipements publics permet de développer un quartier dynamique où l'ensemble des fonctions de la ville se regroupe tout en maintenant une activité commerciale de proximité.

Vocation et programmation

Vocation : le projet prévoit un ensemble de constructions neuves et la réhabilitation de certaines constructions existantes. Parmi ces bâtiments seront construits 150 logements. La Poste et les commerces existants seront relocalisés. De nouvelles cellules commerciales seront créées en accompagnement des espaces publics de façon à structurer un espace commercial cohérent dans le nouveau centre bourg. Cet îlot accueillera également des équipements publics : la nouvelle mairie et une salle multi-usages (déjà réalisées), ainsi que la médiathèque.

Mixité fonctionnelle : la mixité fonctionnelle est recherchée (habitat, commerce, équipement) sur ce projet situé au cœur urbain de la commune.

Mixité sociale : les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCOT : 25 logements à l'hectare

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux…), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant : Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements. À défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70 m^2. Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respecte les objectifs de densité fixés.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le renouvellement urbain de ce site est organisé de manière à assurer le rôle de cœur de bourg connecté aux autres quartiers de la ville tout en recomposant l'espace délité actuel entre le front urbain rue de Rennes et l'église au sud.

Les orientations du projet d'aménagement se basent sur la recomposition d'un front bâti sur la rue du Centre et la rue du Prieuré.

Les activités commerciales sont privilégiées (mais non obligatoires) le long de la rue du Centre et autour de la nouvelle place publique.

Cette création d'une place de convivialité centrale à l'opération pouvant accueillir la nouvelle mairie, des logements et commerces au rez-de-chaussée.

L'aménagement de la place de l'église permettra la mise en valeur de cette dernière.

2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Sans objet.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie". Plusieurs bâtiments autour de la Place de l'Église sont classés patrimoine bâti d'intérêt local.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes. L'ensemble du site de projet fait notamment l'objet d'un périmètre de protection Monument Historique (AC1).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Deux accès au Nord par la rue du Centre et la rue de Rennes. Deux accès à l'Est par la rue du Relais et la rue de la Mousqueterie. Deux accès au Sud par la rue de Monfort et la rue du Parc.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus dessert le site du projet. Elle permet le lien avec la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : La restructuration du système viaire permet de créer un réseau de communication interne à cet ilot pour les piétons et les cycles et en lien direct avec les quartiers qui lui sont connexes.

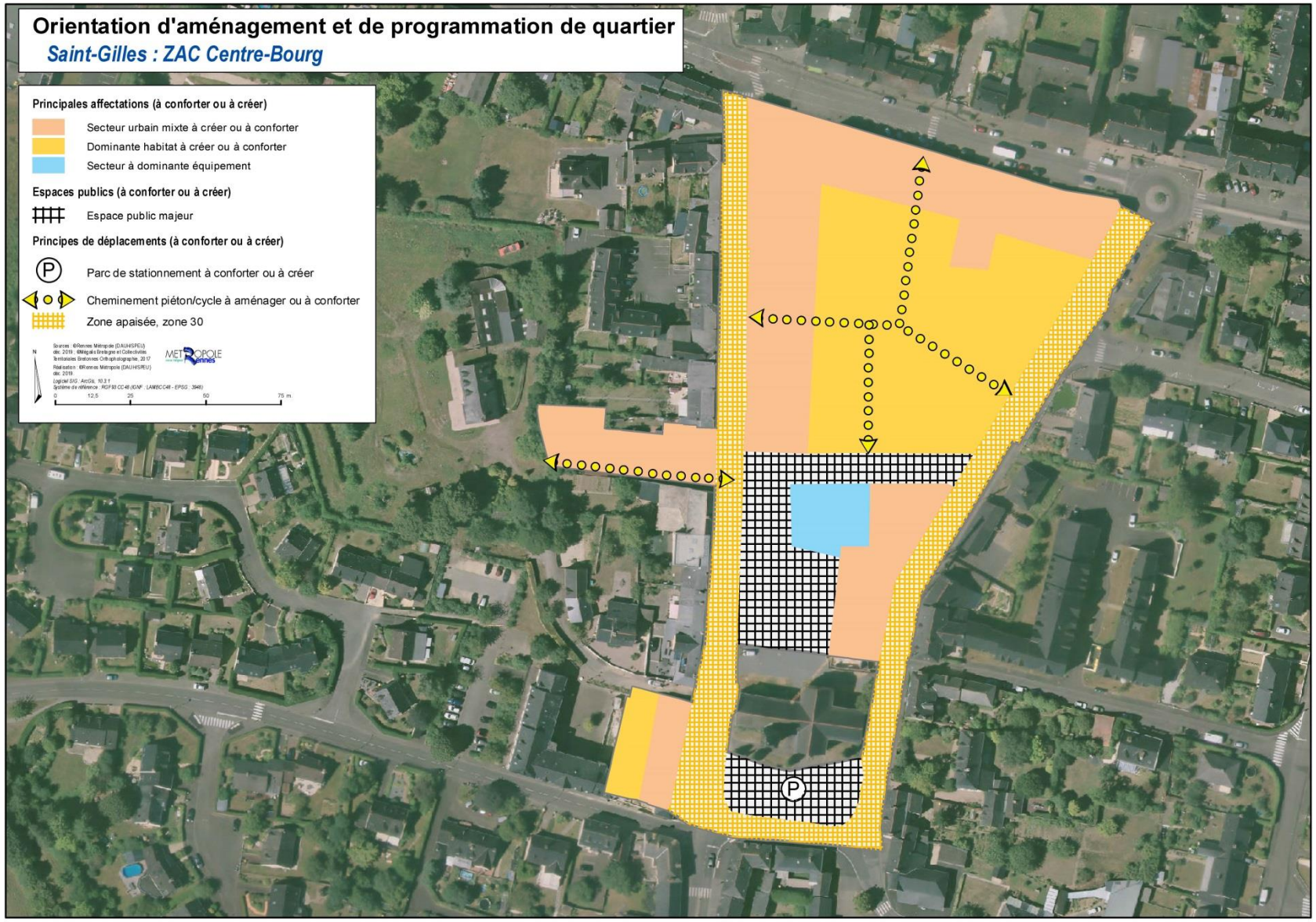
Stationnement : Des espaces de stationnement publics sont prévus pour favoriser l'accès aux commerces et équipements du centre.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.


Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Saint-Gilles : ZAC Centre-Bourg
Principales affectations (à conforter ou à créer)
Secteur urbain mixte à créer ou à conforter
Dominante habitat à créer ou à conforter
Secteur à dominante équipement
Espaces publics (à conforter ou à créer)
Espace public majeur
Principes de déplacements (à conforter ou à créer)
Parc de stationnement à conforter ou à créer
Cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter
Zone apaisée, zone 30
N
0 12,5 25 50 75 m.

2. OAP "ZAC multi-sites Centre-Ouest - La Vigne"

Afin d'assurer le relais des besoins en logements de la ZAC de l'Ile des Bois en cours d'achèvement et de celle de la ZAC Centre à moyen terme, la ZAC multi-sites Centre Ouest - La Vigne a été créée. Sa programmation actuelle prévoit environ 610 logements au total. Elle se compose de deux secteurs distincts qui constituent cette OAP de quartier.

- Un site de 22,8 hectares, à l'est de l'agglomération sur le secteur de la Vigne. Le dossier de création de la ZAC estime sa capacité à 520 logements environ. En complément, le programme comporte des réserves foncières pour un éventuel équipement d'intérêt général. Cette extension urbaine d'habitat diversifié bénéficie de la proximité et des services du centre-bourg et d'un environnement très qualitatif étant greffé sur la coulée verte urbaine de la commune. Le parti d'aménagement prévoit ainsi de valoriser les atouts du site.
  Hors périmètre de ZAC, le secteur couvre quelques hameaux et écarts, sur une surface de 1,3 hectares.
- Un autre site à l'ouest du centre-bourg sur des parcelles peu denses et un tissu mal organisé. Environ 2,75 hectares d'espaces de renouvellement urbain permettront d'offrir en plein cœur de bourg environ 90 logements mixtes



ZAC Centre-Ouest – La Vigne (plan de masse d'intention, trame verte et bleue)



ZAC Centre-Ouest – La Vigne (plan de masse d'intention, trame verte et bleue, zoom secteur centre-ouest)



ZAC Centre-Ouest – La Vigne (plan de masse d'intention, trame verte et bleue, zoom secteur La Vigne)

Secteur Centre-Ouest

Renouvellement urbain à proximité du centre-bourg





Description du site

Localisation et délimitation : le secteur « Centre Ouest » de la ZAC multi-sites « Centre Ouest - La Vigne » est situé dans le prolongement Ouest du centre-bourg, entre la rue de Saint-Brieuc au Nord, la rue du Centre à l'Est, la rue de Montfort au Sud et le ruisseau du Pont-aux-Moines à l'Ouest.

Superficie

Environ 2,75 hectares.

Occupation / usage actuels

L'entrée de ville est constituée de maisons individuelles et d'un ancien garage et le cœur d'îlot correspond à des jardins privés

Enjeux / objectifs

Le projet de ZAC sur le secteur « Centre-Ouest » a un fort potentiel de confortement urbain en renouvellement urbain du cœur du bourg.
Il a pour enjeux de :

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements par une opération dense en continuité du centre.
- Conforter et étoffer le centre historique.
- Participer à la vitalité des commerces/services du centre-bourg.
- Développer une mixité fonctionnelle (habitat/commerces-services/équipement) et sociale, d'habitat et de formes urbaines diversifiés.

- Renforcer le caractère urbain de la rue de Saint-Brieuc.
- Poursuivre le maillage de liaisons douces Est-Ouest entre le centre historique et le vallon du ruisseau du Pont-aux-Moines, et Nord-Sud entre l'entrée de ville rue de Saint-Brieuc et la rue de Montfort.
- Créer du stationnement pour répondre aux besoins du centre-bourg.
- Prendre en compte la sensibilité environnementale du vallon du Pont-aux-Moines.
- Connecter le centre au vallon.

Vocation et programmation

Vocation : le projet s'inscrit en continuité du cœur du bourg et constituera une greffe urbaine par rapport au milieu urbain existant. Principalement tourné vers de l'habitat (environ 90 logements), le programme prévoit également la possibilité d'accueillir du commerce/service et un éventuel équipement d'intérêt général.

Mixité fonctionnelle : la mixité fonctionnelle est recherchée (habitat, commerce/service, équipement) sur ce secteur en continuité du centre-bourg.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue : le projet vise une densité significativement supérieure au minimum du SCoT de 2015.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

La composition urbaine et le traitement architectural devront affirmer le caractère urbain de l'entrée de ville rue de Saint-Brieuc et s'inscrire dans le prolongement du tissu urbain du centre-bourg. Les activités de commerces/services y seront autorisées.

La typologie des futures constructions devra tenir compte des formes d'habitat existantes aux abords de l'opération et plus particulièrement des constructions individuelles présentes au Sud et à l'Est, afin de créer une harmonie d'ensemble, de hauteur et de gabarit.

Les hauteurs seront adaptées pour tenir compte de la présence de commerces/services en rez-de-chaussée.

Le projet d'équipement devra participer à l'attractivité du nouveau quartier et du centre-bourg, en l'associant aux espaces publics et cheminements doux du quartier.

2/ Traitement des lisières

Le parti d'aménagement devra tenir compte de la proximité du vallon associé au ruisseau du Pont-aux-Moines à l'Ouest par un traitement paysager adapté.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Le projet devra tenir compte de la proximité du vallon du ruisseau du Pont-aux-Moines qui constitue un véritable corridor écologique, afin de préserver le fonctionnement hydrologique et les qualités écologiques et environnementales.

Qualité des constructions : Une attention particulière sera portée à la composition urbaine et la qualité architecturale le long de l'entrée de ville.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes

Servitudes : Voir annexes. Une petite partie au Sud du site fait l'objet d'un périmètre de protection Monument Historique (AC1) au titre d'un périmètre délimité des abords.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Deux accès principaux : l'un au Nord par la rue de Saint-Brieuc, et l'autre au Sud par la rue de Montfort. Des accès complémentaires pourront compléter ce dispositif.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus passe à proximité du site du projet avec un arrêt rue de Montfort et un autre, rue du Parc. Elle permet le lien avec la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : La définition du système viaire permettra de créer un réseau de communication interne à cet ilot pour les piétons et les cycles et en lien direct avec les quartiers qui lui sont connexes. En particulier, des relations Est-Ouest devront être créées entre la rue du Centre et le vallon du Pont-aux-Moines, et Nord-Sud entre la rue de Montfort et la rue de Saint-Brieuc, et au-delà, rejoindre à terme le futur Pôle d'échanges Multimodal situé au niveau de l'échangeur de la RN 12.

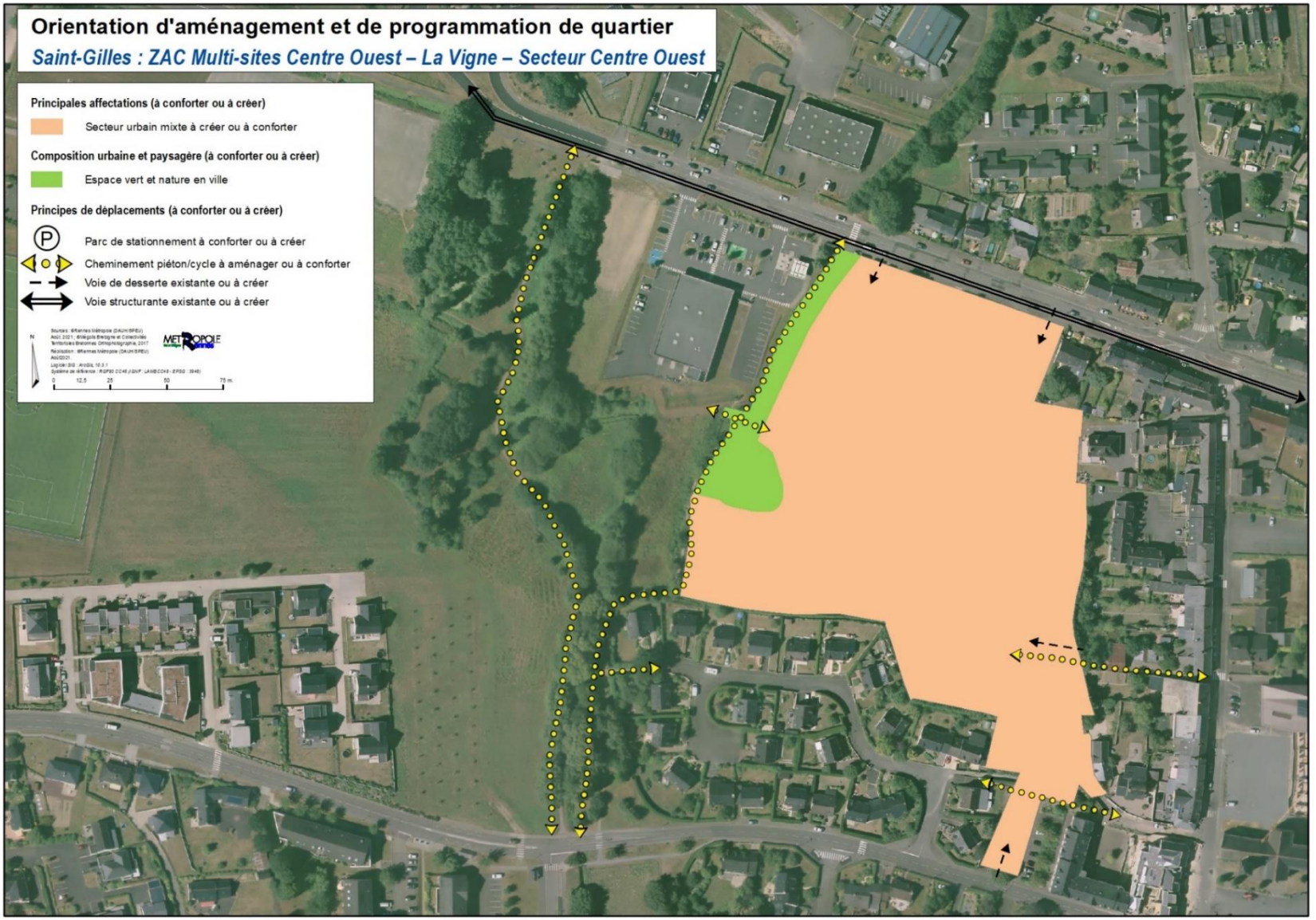
Stationnement : Du stationnement public sera créé pour répondre au besoin du programme et participer à la demande à l'échelle du centre-bourg. A cette fin, la recherche d'une mutualisation d'usage sera privilégiée afin de limiter la consommation d'espaces. Pour information, une aire de stationnement dédiée au covoiturage vient d'être réalisée à l'ouest de la supérette.

Condition de réalisation

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté multi-sites sur deux sites distincts : "Centre-Ouest" et "La Vigne".

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Ouverture à l'urbanisation selon un calendrier prévisionnel de réalisation à compter de 2023 jusqu'à horizon 2035.


Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Saint-Gilles : ZAC Multi-sites Centre Ouest – La Vigne – Secteur Centre Ouest
Principales affectations (à conforter ou à créer)
Secteur urbain mixte à créer ou à conforter
Composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)
Espace vert et nature en ville
Principes de déplacements (à conforter ou à créer)
Parc de stationnement à conforter ou à créer
Cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter
Voie de desserte existante ou à créer
Voie structurante existante ou à créer
N
0 12,5 25 50 75 m.

Secteur La Vigne

Extension urbaine dans le prolongement de l'agglomération.





Description du site

Localisation et délimitation : le secteur « La Vigne » est situé à l'Est du bourg de Saint-Gilles (dont il est séparé par la vallée de la Cotardière et l'étang du Guichalet), au sud de l'entrée de ville rue de Rennes, et les lieux-dits à l'Est du Petit Limeul et La Poterne, et au Sud La Haie de Saint-Gilles et le Haut Vivier. La limite administrative avec la commune de Pacé se trouve au Sud-Est du site.

Superficie

24,1 hectares (surface de la ZAC + surface des hameaux route de la petite haie)

Occupation / usage actuels

Le site de La Vigne est principalement occupé par des terres agricoles en cultures et prairies, de quelques habitations éparses et de haies bocagères.

Enjeux / objectifs

Le projet de ZAC sur le secteur de "La Vigne" a l'ambition de prolonger l'agglomération de l'autre côté de la vallée du ruisseau de la Cotardière par rapport au bourg de Saint-Gilles, à proximité des équipements publics de sports et loisirs, scolaires et petites enfances…
Il a pour objectif de :

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements par une opération en extension Est du bourg.
- Créer un nouveau quartier associé avec la vallée de la Cotardière et à l'étang du Guichalet, et au quartier limitrophe de la vallée.
- Affirmer l'entrée de ville au Nord/Est, rue de Rennes.
- Développer une mixité fonctionnelle (habitat/équipement/services) et sociale, d'habitat et de formes urbaines.
- Développer un maillage de liaisons douces Est-Ouest entre le nouveau quartier, la vallée de la Cotardière et au-delà le centre-bourg, ses équipements et commerces/services, et Nord-Sud depuis l'entrée de ville rue de Rennes ; participer à l'aménagement de l'axe structurant du type « mode actif ».

- Mettre en place des déplacements alternatifs à la voiture en valorisant les modes doux en site propre, et les maillages piétons/vélos vers les promenades et circuits existants de la commune.
- Définir l'interaction entre la vallée de la Cotardière et le nouveau quartier et assurer l'intégration paysagère en franges urbaines de l'opération.
- Prendre en compte la sensibilité environnementale de la vallée de la Cotardière.
- Prolonger les connexions biologiques au-delà de la vallée et décliner de véritables continuités paysagères au cœur du futur tissu urbain ; valoriser et pérenniser le patrimoine végétal existant (haies bocagères…).
- Intégrer de manière harmonieuse les constructions existantes au cœur de l'opération au plan de composition, notamment en terme de gabarit et de hauteur.
- Tirer profit de la géographie du site dans les choix d'implantation des bâtiments et dans la gestion des eaux pluviales.

La mixité du programme comportant des logements, des services de proximité ainsi qu'un éventuel équipement d'intérêt général, permet de développer un quartier dynamique où l'ensemble des fonctions de la ville se regroupe tout en maintenant des activités de plein air et de loisir de proximité.

Vocation et programmation

Vocation : le projet urbain sur le secteur de La Vigne vise à créer un véritable nouveau quartier en extension du bourg de Saint-Gilles. La programmation est à dominante habitat (environ 520 logements) et comporte des réserves foncières pour équipement d'intérêt général. L'ensemble participera à l'animation du futur quartier et répondra aux besoins de la ville.

Mixité fonctionnelle : la mixité fonctionnelle est recherchée : habitat, équipement, services. Le parti d'aménagement devra prendre en compte les constructions existantes à proximité immédiate de la ZAC par une intégration urbaine cohérente : gabarits, hauteurs…

Mixité sociale : les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue : le projet vise une densité significativement supérieure au minimum du SCoT de 2015.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Une mixité de forme urbaine sera privilégiée. Elle devra tenir compte de la topographie afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions depuis la vallée et sur le plateau. Il sera également tenu compte des constructions existantes le long de la voie dite de « La petite haie » (voir illustration) afin de conserver une hauteur et un gabarit cohérents avec celles-ci. La composition urbaine et architecturale devra participer à la mise en valeur de l'entrée de ville au Nord, rue de Rennes.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de R+3+C/A/P.

2/ Traitement des lisières

L'intégration paysagère du projet devra être assurée sur les secteurs donnant sur les espaces agricoles ou naturels (lisières paysagères, plantations…). Le plan de composition s'attachera à créer une perméabilité entre la vallée de la Cortardière et le site du projet.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Au-delà du relevé faune/flore réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, la présence d'espèces remarquables ou protégées sera vérifiée dans le cadre des études pré-opérationnelles.

Le projet intégrera l'objectif de préserver ou conforter la perméabilité écologique du secteur.

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental : Le projet devra tenir compte de la proximité du site avec la vallée de la Cotardière et son ruisseau, l'étang, et les zones humides, véritable corridor écologique, afin de préserver le fonctionnement hydrologique et les qualités écologiques et environnementales. Cette protection s'étend aux zones humides identifiées sur le secteur qui devront être intégrées au parti d'aménagement de façon à protéger à la fois leurs qualités écologiques, environnementales et hydrologiques. De même, les haies figurant au Plan de zonage, seront prises en compte dans le plan de composition et mises en valeur, tant d'un point de vu paysager que pour leur intérêt écologique ; toutefois, cette protection ne pourra faire obstacle à la réalisation d'une voie ou d'une liaison douce.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie". A proximité du site se trouvent au lieu-dit La Poterne deux bâtiments classés patrimoine bâti d'intérêt local ; le projet devra en tenir compte.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes. Une canalisation de distribution d'eau potable traverse l'angle Nord-Est du site et fait l'objet d'une servitude relative aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5).

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Trois accès principaux desserviront le site à l'appui des voies existantes, à partir de l'entrée de ville au Nord rue de Rennes, à partir de la rue de la Prouverie à l'Ouest, et au Sud depuis la voie de La Vigne. Ces trois accès devront se rejoindre. En complément, un accès par le chemin de la Fouaye pourra également être créé pour rejoindre au Nord-Est l'entrée de ville rue de Rennes.

Voies structurantes : Le projet devra hiérarchiser les voies à partir des principaux accès au site.

Desserte en transports collectifs : La ligne de bus passe à proximité du site du projet avec un arrêt, avenue de l'Etang situé de l'autre côté de la vallée de la Cotardière. Cette ligne permet le lien avec la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

Desserte pour les modes actifs : La définition du système viaire permettra de créer un réseau de communication interne complémentaire pour les piétons et les cycles et en lien direct avec les secteurs ruraux et urbains qui lui sont connexes. Une attention particulière sera portée aux relations entre le site du projet et :

- le bourg, ses commerces/services et ses équipements,
- la vallée de la Cotardière et notamment l'étang et son espace connexe de sports et de loisirs de plein air.

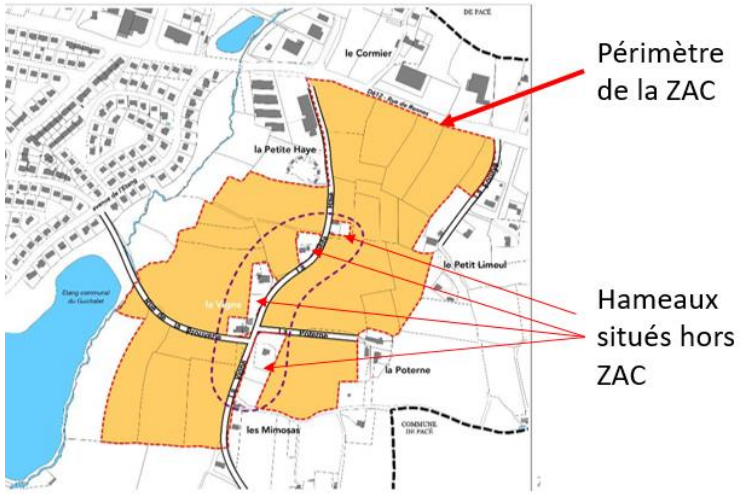
Le projet pourra également participer à la connexion en mode actif entre le bourg et la halte ferroviaire située sur l'Hermitage

Stationnement : L'aire de stationnement située aux abords de l'étang du Guichalet fera l'objet d'un réaménagement. En complément, une nouvelle offre de stationnement à l'échelle du futur quartier sera développée. On cherchera les possibilités de mutualisation afin de limiter la consommation d'espace, comme par exemple, les espaces de stationnement associés au futur équipement.

Condition de réalisation

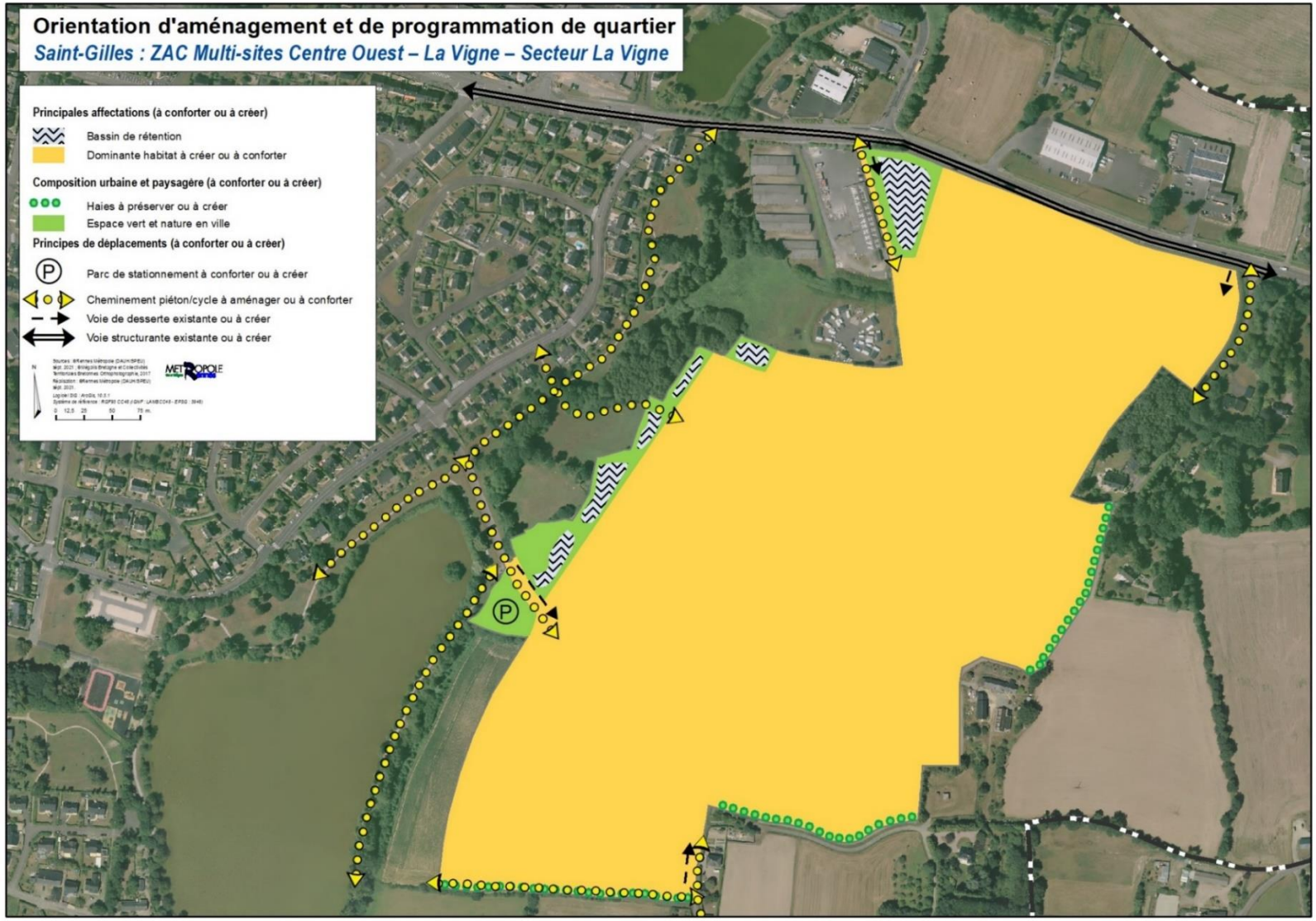
Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble sous la forme d'une Zone d'Aménagement multi-sites sur deux sites distincts : "Centre-Ouest" et "La Vigne".

Il est précisé que les hameaux, couverts par un zonage 1AU2a, ne font pas l'objet de ce cadre opérationnel de la ZAC. Contraints pour le moment par un périmètre de constructibilité limitée, ces hameaux pourront se développer à terme mais devront notamment respecter les exigences de sobriété foncière et de densité : ils devront ainsi s'inscrire dans le cadre de la composition urbaine, architecturale et paysagère d'ensemble.



Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Ouverture à l'urbanisation selon un calendrier prévisionnel de réalisation à compter de 2023 jusqu'à horizon 2035.


Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Saint-Gilles : ZAC Multi-sites Centre Ouest – La Vigne – Secteur La Vigne
Principales affectations (à conforter ou à créer)
Bassin de rétention
Dominante habitat à créer ou à conforter
Composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)
Haies à préserver ou à créer
Espace vert et nature en ville
Principes de déplacements (à conforter ou à créer)
Parc de stationnement à conforter ou à créer
Cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter
Voie de desserte existante ou à créer
Voie structurante existante ou à créer