



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°2 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/06/2025



SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI POUR DÉFINIR UN PROJET 7

TITRE 0 PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT 11

1. Organisation générale du règlement 12
2. Présentation synthétique des différentes zones 12
3. Principes de dénomination du zonage 15

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

0. Index de la légende par ordre alphabétique 56
1. Règles relatives à l'ordonnancement et à la constructibilité 57
2. Règles relatives au commerce et aux activités 62
3. Règles relatives à la biodiversité 64
4. Règles relatives au patrimoine 70

5. Les règles liées aux équipements, réseaux, servitudes et emplacements réservés 73
6. Les secteurs de risques et nuisances 87

TITRE IV RÈGLES LITTÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 93

1. Implantation des constructions 94
2. Hauteur des constructions 98
3. Emprise au sol des constructions 103
4. Qualités architecturales des constructions 104
5. Performances énergétiques et environnementales 107
6. Végétalisation et clôtures 111
7. Stationnement 119
8. Équipements et réseaux 132

TITRE V RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX ZONES 137

ZONE UA1 138

1. Présentation de la zone 138
2. Implantation des constructions 139
3. Hauteur des constructions 140

ZONE UA2 141

1. Présentation de la zone 141
2. Implantation des constructions 141
3. Hauteur des constructions 141

ZONE UB1 142

1. Présentation de la zone 142
2. Capacité de construction 142
3. Implantation des constructions 143
4. Hauteur des constructions 146

ZONE UB2 147

1. Présentation de la zone 147
2. Implantation des constructions 147
3. Hauteur des constructions 148

ZONE UC1 149



1. Présentation de la zone	149	3. Hauteur des constructions	168
2. Implantation des constructions	149	4. Emprise au sol des constructions	168
3. Hauteur des constructions	150	ZONE UG1.....	169
ZONE UC2	151	1. Présentation de la zone	169
1. Présentation de la zone	151	2. Implantation des constructions	169
2. Implantation des constructions	151	3. Hauteur des constructions	170
3. Hauteur des constructions	151	ZONE UG2.....	172
ZONE UD1	152	1. Présentation de la zone	172
1. Présentation de la zone	152	2. Implantation des constructions	172
2. Capacité de construction	152	3. Hauteur des constructions	173
3. Implantation des constructions	153	ZONE UG3.....	175
4. Hauteur des constructions	156	1. Présentation de la zone	175
ZONE UD2.....	157	2. Implantation des constructions	175
1. Présentation de la zone	157	3. Hauteur des constructions	175
2. Implantation des constructions	158	ZONE UG4.....	176
3. Hauteur des constructions	159	1. Présentation de la zone	176
ZONE UE1	160	2. Implantation des constructions	176
1. Présentation de la zone	160	3. Hauteur des constructions	176
2. Implantation des constructions	160	ZONE UGf.....	177
3. Hauteur des constructions	161	1. Présentation de la zone	177
ZONE UE2	162	2. Implantation des constructions	177
1. Présentation de la zone	162	3. Hauteur des constructions	177
2. Implantation des constructions	163	ZONE UGI.....	178
3. Hauteur des constructions	165	1. Présentation de la zone	178
ZONE UE3	167	2. Implantation des constructions	178
1. Présentation de la zone	167	3. Hauteur des constructions	178
2. Implantation des constructions	167	4. Emprise au sol des constructions	178
3. Hauteur des constructions	167	ZONE UGn.....	179
ZONE UE4	168	1. Présentation de la zone	179
1. Présentation de la zone	168	2. Implantation des constructions	179
2. Implantation des constructions	168	3. Hauteur des constructions	179

4. Emprise au sol des constructions	179
ZONE UI1.....	180
1. Présentation de la zone	180
2. Implantation des constructions	180
3. Hauteur des constructions	180
4. Emprise au sol des constructions.....	181
ZONE UI2.....	182
1. Présentation de la zone	182
2. Implantation des constructions	182
3. Hauteur des constructions	182
4. Emprise au sol des constructions.....	183
ZONE UI3.....	184
1. Présentation de la zone	184
2. Implantation des constructions	184
3. Hauteur des constructions	184
4. Emprise au sol des constructions.....	184
ZONE UI4.....	185
1. Présentation de la zone	185
2. Implantation des constructions	185
3. Hauteur des constructions	185
4. Emprise au sol des constructions.....	186
ZONE UI5.....	187
1. Présentation de la zone	187
2. Implantation des constructions	187
3. Hauteur des constructions	187
4. Emprise au sol des constructions.....	187
ZONE UO.....	188
1. Présentation de la zone	188
2. Implantation des constructions	188
3. Hauteur des constructions	188
ZONE UP	189

1. Présentation de la zone	189
2. Implantation des constructions	189
3. Hauteur des constructions	190
ZONES 1AU.....	191
1. Présentation de la zone	191
2. Implantation des constructions	191
3. Hauteur des constructions	192
4. Emprise au sol des constructions.....	192
ZONES 2AU.....	193
1. Présentation de la zone	193
2. Implantation des constructions	193
3. Hauteur des constructions	193
4. Emprise au sol des constructions.....	193
ZONE A.....	194
1. Présentation de la zone	194
2. Implantation des constructions	194
3. Hauteur des constructions	195
4. Emprise au sol des constructions.....	195
ZONE N.....	197
1. Présentation de la zone	197
2. Implantation des constructions	197
3. Hauteur des constructions	198
4. Emprise au sol des constructions.....	198
ZONE NP	200
1. Présentation de la zone	200
2. Implantation des constructions	200
3. Hauteur des constructions	200
4. Emprise au sol des constructions.....	200
TITRE VI DÉFINITIONS	203
ANNEXES.....	229
Règles architecturales particulières.....	230



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

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 connaître le développement d'une commune, consulter les OAP communales et les OAP de quartier

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 quartier.

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)

Quoi construire ?

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

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 ?

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...)

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...)

Où trouver l'information dans les dossiers du PLUi ?

A - RAPPORT DE PRESENTATION (9 tomes)

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

C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 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 quartier)

D - REGLEMENT

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

Pour chaque type de plan, le plan n°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.

D-1-1 Règlement littéral

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

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

D-1-1 Règlement littéral

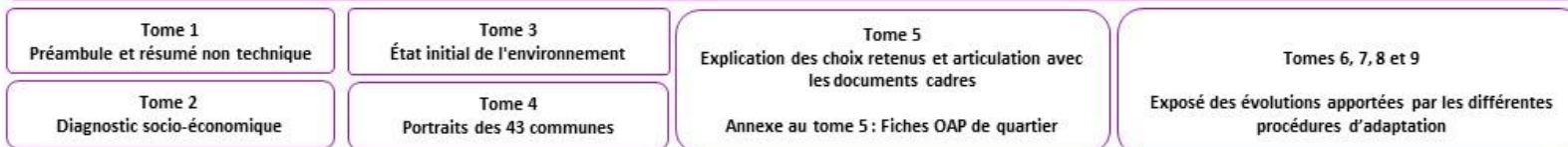
- Titre III : Légende du règlement graphique
- Titre IV : Règles littérales applicables à toutes les zones
- Titre V : Règles spécifiques aux zones
- D-1-2 Guides de recommandations

E - ANNEXES

Dont servitudes d'utilité publique et fiches PBIL

Les pièces composant le dossier du PLUi

A - RAPPORT DE PRESENTATION (9 tomes)



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

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

Les tomes 6 et suivants précisent les évolutions qui ont été approuvées pour chacune des procédures ; ainsi que l'évaluation environnementale de chaque procédure quand elle a été réalisée

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

Le PADD présente le projet métropolitain à horizon 2035.

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

C - ORIENTATIONS D'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 quartier

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-1-1 Règlement littéral
- D-1-2 Guides de recommandations

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, zones humides, parcs de stationnement mutualisés, fiches MNIE....



Titre 0

Présentation du règlement

1. 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.

1.1 Le règlement littéral

Il 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

1.2 Le règlement graphique

Il 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 îlots. Ces plans indiquent les hauteurs et les emprises ou secteurs constructibles côtés en 3 dimensions. Ils sont indicés (m).
- Plans d'épannelage. Ces plans indiquent les hauteurs à respecter. Ils sont indicés (e).

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

2. 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.

2.1. 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 :

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 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).

2.2. 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.

2.2.1 Zones 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,...).

2.2.2 Zones 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.

2.3. 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**
- Équipements d'intérêt collectifs : **Aeq**
- 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 : **AI**
- Aires d'accueil des gens du voyage : **Ag**
- Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : **Ay**

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 :

- de diversification de l'agriculture : **Na**
- 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 : **NI**
- 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**

2.4.2 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.

2.4. Les zones naturelles et forestières : zones N et NP

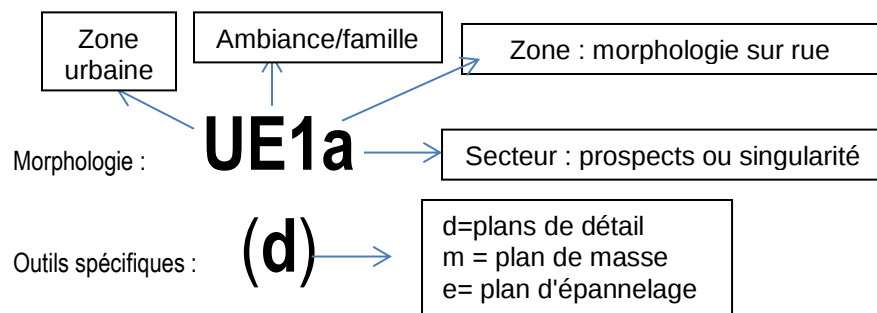
2.4.1 La zone N

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.

3. Principes de dénomination du zonage



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

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

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

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

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

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

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

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

TABLEAU DÉTAILLÉ DES ZONES ET SECTEURS DU PLUi :

Zone	Secteur
UA1	UA1a, UA1b, UA1c, UA1h
UA2	-
UB1	UB1a, UB1b, UB1h
UB2	UB2a, UB2b
UC1	UC1, UC1h
UC2	-
UD1	UD1a, UD1h
UD2	UD2a, UD2b, UD2c, UD2d, UD2h
UE1	UE1a, UE1b, UE1h
UE2	UE2a, UE2b, UE2c, UE2d, UE2e, UE2h
UE3	-
UE4	-
UP	-
UG1	UG1a, UG1b, UG1h
UG2	UG2a, UG2b, UG2h
UG3	-
UG4	-
UGf	-
UGi	-
UGn	-
UI1	UI1a, UI1b, UI1e, UI1f, UI1i, UI1j
UI2	-
UI3	-
UI4	-
UI5	-
UO1	-
UO2	-
UO3	-
UO4	-
1AU	Sans indice ou avec indice (ex : 1AUO1, 1AUG2b)
2AU	
N	Nc, Nci, Ne, Na, Nh, Ng, Ni, NI, Ness, Ny
NP	-
A	Aa, Aen, Aeq, Ah, Ag, Ai, Al, Ay



Titre I

Modalités d'application du règlement

1. Champ d'application

1.1 – Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

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.

1.2 – Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

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'Etat 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

Article L111-19 : aires de stationnement liées aux commerces et cinéma

Article L111-19-1 : aires de stationnement : Aménagement hydrolique, végétalisation et/ou ombrières photovoltaïques des aires de stationnement

Article L151-31 : Autopartage

Article L151-33 : Impossibilité technique de réaliser des emplacements de stationnement

L151-35 et L151-36 : norme de stationnement des logements et hébergements situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou en site propre

L151-36-1 : Cas de rénovation des logements en zone tendue.

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 :

2.7.1. 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.

2.7.2. 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.

2.7.3. 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.

2.7.4. Nuisances dues au bruit des aéronefs

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

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

3. Adaptations mineures

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

4. Permis de démolir

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

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L 421-3 du Code de l'Urbanisme);
- située dans un site patrimonial remarquable dont le périmètre a été délimité (art-L630-1 et suivants du code du patrimoine ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme (R 421-28a du code de l'urbanisme);
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R 421-28b);
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans un site patrimonial remarquable créée en application de l'article L 632-1 du Code du Patrimoine (R 421-28c du code de l'urbanisme);
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L 341-1 et L 341-2 du Code de l'Environnement ;
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application 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 contiguës, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent PLUi sont applicables à l'ensemble du projet.

Dans les autres zones, les règles du présent PLUi sont applicables à chacun des terrains créés bâtis ou non bâtis.

7. Interaction entre règle littérale et règle graphique

Sur les plans de zonage du 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 tous les plans du règlement graphique sauf disposition spécifique portée sur certains plans de détail, masse et épannelage. Dans ce cas, les règles spécifiques mentionnées sur ces plans 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 de certains plans de détail.

La saisie des informations géographiques des plans est effectuée, à l'échelle du 1/2000^{ème}, avec une précision au mètre près, sur les fonds de plans du bâti et du parcellaire cadastral ©DGFIP de 2023. Cette actualisation cadastrale tient compte du nouveau référentiel parcellaire cadastral unique (RPCU) disponible sur le territoire de Rennes Métropole depuis septembre 2021.

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)") et du Référentiel Topographique très Grande Échelle de Rennes Métropole (RTGE).

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 linéaire (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 lisibilité 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 dessous" du trait précis du zonage. Il s'agit d'un décalage d'affichage de la donnée (la donnée étant géo localisée au bon endroit).



Titre II

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

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

1.1 - Dans toutes les zones

Sont interdits :

- a) Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- b) 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.
- c) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone ;
- d) Les destinations et sous-destinations interdites dans les tableaux déclinés par zone ci-après ;
- e) Les constructions, ouvrages ou travaux interdits par les règles graphiques spécifiques (axes de flux, zone inondable, ...) ;
- f) 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.

1.2 - En complément, dans les zones U

Sont interdits :

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

1.3 - En complément, dans les zones AU

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

1.4 - En complément, dans les zones A, N et NP

Sont interdits :

- a) 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 (*).
- b) 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 pour la création de logement par changement de destination.

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

2.1 - 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.

2.2 - En complément, dans les zones U

Sont autorisés :

- a) 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 ;
- b) Les annexes (*) des constructions existantes (*) dont la destination n'est pas autorisée dans les tableaux déclinés par zone ci-après, y compris par changement de destination pour le même usage dans la limite d'une emprise au sol totale de 60 m² et d'une hauteur, pour les constructions nouvelles de 3 m à compter du niveau du terrain naturel et d'un seul niveau pour les changements de destination ;
- c) 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.

2.3 - En complément, dans les zones 1AU

Sont autorisés :

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

En outre,

- b) **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
- c) **Dans les secteurs 1AU auquel est ajouté le nom de la zone souhaitée (1AU01, 1AUE2a, 1AUI1b,...)** : les occupations ou utilisations du sol admises sont celles de la zone ou du secteur U correspondant (1AU01→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.

2.4 - En complément, dans les zones 2AU

Sont autorisés :

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) L'aménagement des aires de jeux de plein air ne possédant pas d'installations permanentes.
- e) Les parcs de stationnement de surface dans la mesure où ils ne compromettent pas l'aménagement futur.
- f) Les installations classées existantes sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- g) Les jardins collectifs (*).

2.5 - En complément, dans les zones A et N

Sont autorisés :

- a) 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.
- b) 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).
- c) 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).
- d) Les plans d'eau compatibles avec les orientations du SAGE en vigueur dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site.
- e) 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,
 - ...
- f) Les ouvrages nécessaires à la protection phonique ou à la protection ou gestion des inondations et des eaux pluviales.
- g) 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,
- h) Les dépôts de matériaux liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone hors secteurs Nc, Ne
- i) 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.

- j) L'aménagement d'aires de sports et de loisirs de plein air (ex : aire de jeux, ...), sans construction.
- k) De plus, dans les secteurs Nc et Nci uniquement :
 - Les carrières
 - Les affouillements et exhaussements des sols
- l) De plus, dans les secteurs Ne, les affouillements et exhaussements des sols

2.6 - En complément, dans la zone NP

Sont autorisés :

- a) 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.
- b) 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).
- c) Les plans d'eau compatibles avec les orientations du SAGE en vigueur dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site.
- d) 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.
 - ...
- e) Les ouvrages nécessaires à la protection phonique ou à la protection ou gestion des inondations et des eaux pluviales
- f) 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,
- g) Les dépôts de matériaux liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.



Destinations	Sous-destinations	Zones UA, UB, UC, UD, UP, UO1	Zones UE1, UE2, UE3	Zone UE4
Habitation	Logement	Autorisé		Interdit
	Hébergement	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif		
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé sans condition dans les périmètres de centralité Autorisé si moins de 300 m² de surface de vente par construction en dehors des périmètres de centralité		
	Restauration	Autorisé	Autorisé sous condition d'être dans un périmètre de centralité	
	Commerce de gros	Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine		
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	Autorisé		
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif et cheminements piétons-cycle		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine		
	Entrepôt			
	Bureau	Autorisé		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé dans la limite de 100 m² de SP sous condition d'être en dehors d'un périmètre de centralité ou d'un axe de flux	Interdit	
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé		Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Interdit
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieu de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit		
	Exploitation forestière	Interdit		



Destinations	Sous-destinations	Zone UO2	Zone UO3	Zone UO4
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage à condition qu'il soit intégré au volume principal du bâtiment d'activité et que la surface de plancher ne dépasse pas 1/5 ^e de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 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 avec accueil d'une clientèle	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
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, 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 par construction)
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé		
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit



Destinations	Sous-destinations	Zone UO2	Zone UO3	Zone UO4
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit		Autorisé sous condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone ou des besoins des salariés de la zone (crèche, formation professionnelle,...)
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieu de culte	Interdit		Interdit
	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 UGI		
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage ou logements de fonction des équipements d'intérêt collectif ou, en secteur UG2b uniquement, les logements adaptés à l'accueil des gens du voyage.		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 et d'être en partie liés aux établissements de la zone	Interdit		Autorisé uniquement pour le personnel ferroviaire		Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité		
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Interdit	Autorisé sous condition d'être en relation avec l'activité aéroportuaire		Interdit		Autorisé	Interdit	Interdit
	Restauration	Autorisé sous condition d'être directement liés à la vocation de la zone							Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité
	Commerce de gros	Interdit	Interdit						Interdit
	Activités de service avec 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
	Hôtels	Interdit							Interdit
	Autres hébergements touristiques		Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité						
	Cinéma		Interdit				Interdit		Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous condition d'être directement liés à la vocation de la zone	Autorisé sous condition d'être en relation avec l'activité aéroportuaire		Interdit		Autorisé en construction neuve sous condition d'être en relation avec l'activité ferroviaire ou la logistique urbaine. Autorisé par réhabilitation ou changement de destination dans une construction existante	Interdit	Interdit
	Entrepôt						Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités de protection de l'environnement, sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité		
	Bureau								Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit					Interdit	Interdit	
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous condition d'être directement liés à la vocation de la zone	Interdit				Interdit	Interdit	



Destinations	Sous-destinations	Zones UG1, UG2	Zone UG3	Zone UG4	Zone UGf	Zone UGn	Zone UGI
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition d'être nécessaire au fonctionnement des services de transport ferroviaire, transport en commun et autres mobilités	Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives ou de loisirs	Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Interdit	Interdit	Autorisé uniquement 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		Interdit				
	Lieu de culte		Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*)				
	Autres équipements recevant du public						
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit					
	Exploitation forestière	Interdit					



		Zone UI1					
Destinations	Sous-destinations	Secteur UI1a	Secteur UI1b	Secteur UI1e	Secteur UI1f	Secteur UI1i	Secteur UI1j
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage à condition qu'il soit intégré au volume principal du bâtiment d'activité et que la surface de plancher ne dépasse pas 1/5 ^e de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 30 m²					
	Hébergement	Interdit					
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Interdit				Autorisé à condition d'être lié au fonctionnement des services urbains	Interdit
	Restauration	Seules les extensions sont autorisées dans la limite de 300m² de SP (existant + extension)		Interdit	Autorisé	Interdit	
	Commerce de gros	Autorisé		Autorisé seulement si en lien avec les activités automobile, moto, engins agricoles	Interdit	Autorisé	Interdit
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	Autorisé à condition que l'activité, par sa nature et son importance, ne soit pas compatible avec une implantation dans le tissu urbain mixte	Autorisé		Autorisé	Interdit	
	Hôtels	Interdit					
	Autres hébergements touristiques	Interdit					
	Cinéma	Interdit	Interdit sauf mention "Cinéma" au règlement graphique	Interdit			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé			Interdit	Autorisé	
	Entrepôt					Autorisé	Autorisé sous réserve d'être directement lié à la vocation de la zone
	Bureau	Autorisé : - S'ils sont liés à l'activité productive sous conditions cumulatives : ▪ ils sont réalisés dans la même construction que l'activité productive (Industrie, Entrepôt, Commerce de gros) sauf dans le cas où la mixité fonctionnelle n'est pas possible (activité nuisante ou activité sans construction) ; ▪ leur surface de plancher est inférieure à celle de l'activité productive ou de la surface occupée par l'installation dans le cas d'une activité sans construction.		Autorisé dans la limite d'une surface de plancher est inférieure ou égale à 500 m² sous conditions cumulatives : - chaque construction présente une mixité fonctionnelle avec une autre sous-destination autorisée dans la zone	Autorisé sous conditions cumulatives : - 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	Autorisé dans la limite d'une surface de plancher est inférieure ou égale à 500 m² 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	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



		Zone UI1					
Destinations	Sous-destinations	Secteur UI1a	Secteur UI1b	Secteur UI1e	Secteur UI1f	Secteur UI1i	Secteur UI1j
		- S'ils ne sont pas liés à l'activité productive (Industrie, Entrepôt, Commerce de gros) : leur surface de plancher est inférieure ou égale à 500 m² et ils sont réalisés en étage de la construction dédiée au productif (Industrie, Entrepôt, Commerce de gros). - Selon les conditions définies dans les périmètres à potentiel de mixité tertiaire pour les terrains concernés par cette règle graphique.		- 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.		importante que l'autre sous-destination autorisée - les bureaux soient intégrés à la même construction que l'autre sous-destination autorisée.	- les bureaux soient intégrés à la même construction que l'autre sous-destination autorisée
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit					
	Centre de congrès et d'exposition						
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé					Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé					
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé si l'une des conditions suivantes est remplie : - L'équipement, par sa nature et son fonctionnement, est incompatible avec une implantation dans le tissu urbain mixte - L'équipement est lié à la vocation productive de la zone (Industrie, Entrepôt, Commerce de gros)		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						
	Lieu de culte	Interdit					
	Autres équipements recevant du public	Interdit	Autorisé à condition que l'équipement, par sa nature et son fonctionnement, ne soit pas compatible avec une implantation dans le tissu urbain mixte	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 1/5 ^e de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 30 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 avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	
	Bureau	Autorisé uniquement si inclus dans un périmètre à potentiel de mixité tertiaire
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	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	
	Lieu de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit



Destinations	Sous-destinations	Zone UI3	Zone UI4	Zone UI5	
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage à condition qu'il soit intégré au volume principal du bâtiment d'activité et que la surface de plancher ne dépasse pas 1/5 ^e de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 30 m²	Interdit	Interdit	
	Hébergement	Interdit			
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Interdit			
	Restauration	Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle et d'être limité à 300m² de SP (existant + extension)			
	Commerce de gros	Interdit			
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle			
	Hôtels	Interdit			
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle	Interdit	Interdit	
	Entrepôt				
	Bureau	Autorisé			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle			
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Interdit		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle		Autorisé	
	Équipements sportifs	Interdit			
	Lieu de culte	Interdit			
	Autres équipements recevant du public	Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*)			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit			
	Exploitation forestière	Interdit			



Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé par construction nouvelle, extension ou changement de destination à condition : - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - de respecter la topographie du site. Il s'agit notamment des constructions et installations : - destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ; - nécessaires à la transformation, au conditionnement ainsi qu'à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme 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 ▪ que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).		Autorisé uniquement pour les cas ci-dessous à condition : - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - de respecter la topographie du site, - de ne perturber les connexions écologiques existantes. Les constructions et installations autorisées sont celles : - destinées uniquement aux abris pour animaux ou pour le fourrage par construction nouvelle, extension ou changement de destination ; - nécessaires à la transformation, au conditionnement ainsi qu'à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, par extension ou changement de destination, 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 ▪ 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,...).
	Exploitation forestière	- 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 ; - agrivoltaïques si elles respectent les conditions mentionnées aux articles L314-36 et suivants du code de l'énergie ; - pour le logement de fonction des agriculteurs à condition : ▪ qu'il soit destiné 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'il soit situé au plus près des bâtiments sans aller au-delà de 100 m des bâtiments (*) agricoles de l'exploitation concernée nécessitant une présence permanente; ▪ 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;		- des installations agrivoltaïques si elles respectent les conditions mentionnées aux articles L314-36 et suivants du code de l'énergie ; - pour le logement de fonction des agriculteurs, au sein d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un monument historique, y compris par changement de destination, à condition : ▪ qu'il soit destiné 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 le nombre soit limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente; ▪ qu'il soit situé au plus près des bâtiments sans aller au-delà de 100 m des bâtiments (*) agricoles de l'exploitation concernée nécessitant une présence permanente; ▪ 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 (hydrant, réservoirs,...). ▪ qu'en zone N, le logement soit intégré au volume d'un autre bâtiment agricole ou y être attenant. - pour le local de gardiennage à condition : ▪ que leur nombre soit limité à un par site d'exploitation; ▪ qu'il soit réalisé dans le volume d'un autre bâtiment de l'exploitation concernée ou accolé à un autre bâtiment de l'exploitation concernée; ▪ que son emprise au sol (*) soit limitée, y compris par changement de destination, ▪ qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation, ▪ que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrant, 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 (hydrant, réservoirs,...). - pour l'extension de logements de fonction des agriculteurs 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; ▪ 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 le local de gardiennage, au sein d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un monument historique, y compris par changement de destination, à condition : ▪ que leur nombre soit limité à un par site d'exploitation; ▪ qu'il soit réalisé dans le volume d'un bâtiment de l'exploitation concernée à un bâtiment de l'exploitation concernée; ▪ que son emprise au sol (*) soit limitée, y compris par changement de destination ; ▪ qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation; ▪ que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).
Habitation	Logement	1. 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;		1. 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 ;



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,...). - Dans le cas contraire, l'extension (*) est limitée à 40 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. 2. 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 200 m de bâtiments (*) agricoles et installations (fosses, fumières, silo,...) en activité (d'une autre exploitation agricole s'il s'agit d'un agriculteur); - qu'il soit situé à plus de 200 m de bâtiments (*) agricoles et installations (fosses, fumières, silo,...) dont l'activité a cessé depuis moins de 5 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	- 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 40 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. 2. 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 200 m de bâtiments (*) agricoles et installations (fosses, fumières, silo,...) en activité (d'une autre exploitation agricole s'il s'agit d'un agriculteur); - qu'il soit situé à plus de 200 m de bâtiments (*) agricoles et installations (fosses, fumières, silo,...) dont l'activité a cessé depuis moins de 5 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	



Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
		d'intérêt local ou d'un Monument Historique accolé au logement dans le respect des conditions de création de logement ci-dessus. 3. 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 40 m² d'emprise au sol.		d'intérêt local ou d'un Monument Historique accolé au logement dans le respect des conditions de création de logement ci-dessus. 3. 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 40 m² d'emprise au sol.
	Hébergement	Interdit		
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé 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 ; - 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 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 (*); - qu'il soit situé à plus de 200 m de bâtiments (*) agricoles et installations (fosses, fumières, silo,...) en activité; - qu'il soit situé à plus de 200 m de bâtiments (*) agricoles et installations (fosses, fumières, silo,...) dont l'activité a cessé depuis moins de 5 ans, - que l'aménagement soit réalisé dans le volume existant sans extension; - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).		

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
Commerce et activités	Commerce de gros	Interdit		
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	Autorisé 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 ; - 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,...).		
	Hôtels	Interdit		
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve d'être lié à une exploitation agricole ou forestière et à condition : - qu'il soit réalisé 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 ; - 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 primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	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,...).		
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit		



Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
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'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain concerné, 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 les articles L. 111-29 et L. 111-30 du code de l'urbanisme.		
	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			
	Lieu de culte	Interdit		
	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'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain concerné, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas réduire les fonctionnalités écologiques existante.		



		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 avec accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs primaire, 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	Interdit	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
	Centre de congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé 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		
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit
	Équipements sportifs		
	Lieu de culte		
	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 par construction nouvelle, extension ou changement de destination uniquement pour certaines constructions et installations à condition : - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - de respecter la topographie du site. Les constructions et installations autorisées sont celles : - destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux - 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 - agrivoltaïques si elles respectent les conditions mentionnées aux articles L314-36 et suivants du code de l'énergie
	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 40 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 avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	L'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning sans construction dès lors qu'il est préservé une dominante végétale.
Autres activités des secteurs primaire,	Cinéma	Interdit
	Industrie	Interdit
	Entrepôt	

secondaire ou tertiaire	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	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'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain concerné et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	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.
	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.
	Salles d'art et de spectacles	Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'aménagement de centres d'enfouissement agréés ou d'installations techniques liées à la collecte et au traitement des déchets, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
	Équipements sportifs	L'aménagement des cimetières, équipements funéraires et les constructions afférentes à leur fonctionnement, sous réserve d'intégration paysagère.
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	



		Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) des zones A et N
Destinations	Sous-destinations	STECAL Na et 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 avec accueil d'une clientèle	Autorisé par construction nouvelle, extension ou changement de destination sous réserve d'intégration paysagère
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs primaire, 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	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	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	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	
	Lieu de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé par construction nouvelle, extension ou changement de destination uniquement pour certaines constructions et installations à condition : - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - de respecter la topographie du site. Les constructions et installations autorisées sont celles : - destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux, - nécessaires à la transformation, au conditionnement ainsi qu'à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, - 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, - agrivoltaïques si elles respectent les conditions mentionnées aux articles L111-29 et L111-30 du code de l'urbanisme.
	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 avec accueil d'une clientèle	Interdit
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé à condition d'être lié au fonctionnement des réseaux ou services urbains
	Entrepôt	
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	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	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	
	Lieu de culte	
	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 Aeq
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé par construction nouvelle, extension ou changement de destination à condition : - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - de respecter la topographie du site. Les constructions et installations autorisées sont celles : - destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux, - 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, - agrivoltaïques si elles respectent les conditions mentionnées aux articles L111-29 et L111-30 du code de l'urbanisme.
	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 avec accueil d'une clientèle	Seules les extensions (*) des constructions existantes (*) sont autorisées
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	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	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	



		Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) des zones A et N
Destinations	Sous-destinations	STECAL Ni et Ai
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	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 (*).
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	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 dans le cas d'une extension (*).
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Seuls sont autorisés ceux nécessaires au fonctionnement du secteur
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Seuls sont autorisés ceux nécessaires au fonctionnement du secteur
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	



Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) des zones A et N		
Destinations	Sous-destinations	STECAL NI et AI
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage du secteur et à condition : - 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 avec 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,...).
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Cinéma	
	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	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	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	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	



Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé par construction nouvelle, extension ou changement de destination à condition : - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - de respecter la topographie du site. Les constructions et installations autorisées sont celles : - destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux - 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 - agrivoltaiques si elles respectent les conditions mentionnées aux articles L111-29 et L111-30 du code de l'urbanisme.
	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 avec accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs primaire, 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		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé à condition d'être lié à un projet d'insertion professionnelle en lien avec l'économie sociale et solidaire (*)	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		Interdit
	Lieu de culte		
	Autres équipements recevant du public		
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 avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Cinéma	
	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Centre de congrès et d'exposition	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieu de culte	
Exploitation agricole et forestière	Autres équipements recevant du public	Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*)
	Exploitation agricole	Autorisé par construction nouvelle, extension ou changement de destination à condition : - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - de respecter la topographie du site.
	Exploitation forestière	Les constructions et installations autorisées sont celles : - destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux , - 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, - agrivoltaïques si elles respectent les conditions mentionnées aux articles L111-29 et L111-30 du code de l'urbanisme.

3. Mixité fonctionnelle

Dans les périmètres de 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



0. 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, plan-masse et plans d'épannelage sont définies directement sur ces plans.

Éléments de contexte	
 Limite communale	 Parcelle et bâti cadastral
Règles relatives à l'ordonnement, la construction et la mixité fonctionnelle	
 Zonage (limite et nom de zone)	 Règle architecturale particulière (RAB "n")
 Espace inconstructible	 Faille imposée
 Périmètre de démolition avant construction	 Périmètre concerné par un guide de recommandations
 Implantation imposée	 Axe de flux
 Marge de recul	 Centralité
 Marge de recul résultant de l'art. L. 111-6	 Linéaire commercial simple
 Marge de recul résultant de l'art. L. 111-8	 Linéaire commercial renforcé
	 Périmètre à potentiel de mixité tertiaire
Règles relatives aux espaces verts, à l'environnement et à l'énergie	
 Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (MNIE)	 Terrain cultivé à protéger
 Espace boisé classé	 Site naturel de compensation
 Espace d'intérêt paysager ou écologique	 Zone humide du SAGE Vilaine
 Plantation ou espace libre paysager à réaliser	 Zone humide du SAGE Rance Frémur
Règles relatives au patrimoine	
 Monument historique du règlement graphique	 Périmètre d'application des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
 Patrimoine bâti d'intérêt local (1, 2 ou 3 étoiles)	 Zone inondable (hors PPRI)
 Ensemble urbain patrimonial : séquence urbaine	 Secteur de risque PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation)
 Ensemble urbain patrimonial : composition urbaine ou architecturale	 Secteur de risques et de nuisances technologiques (dont les secteurs de niveau 1, 2 ou 3)
Règles liées aux équipements, réseaux et servitudes	
 Emplacement réservé	 Principes de localisation de voies de circulations et autres ouvrages :
 Servitudes de localisation pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espace vert :	 Voie de circulation à conserver ou à créer
 Voie à créer	 Chemin piétons-cycles à conserver
 Voie à créer (voie secondaire, de desserte...)	 Chemin piétons-cycles à créer
 Chemin piétons-cycles à créer	 Équipement d'intérêt général à créer
 Équipement d'intérêt général à créer	 Espace vert à créer
 Espace vert à créer	 Espace public à créer
 Espace public à créer	 et autres règles :
 Terrain concerné par la servitude de localisation	 Secteur de constructibilité limitée
	 Axe du métro et secteur de nécessité de service public
	 Emplacement réservé pour programme de logement
	 Servitude d'établissement pénitentiaire

PLAN DE ZONAGE DETAILLE Sommaire par ordre alphabétique des thèmes	Page du règlement littéral
Affaissement et tassement des sols	89
Axe métro et secteur de nécessité de service	75
Axes de flux	62
Centralité	62
Effondrement lié aux carrières souterraines	90
Emplacement réservé pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou continuités écologiques	73
Emplacements réservés pour programme de logements	77
Ensemble urbain patrimonial	71
Espace Boisé Classé (EBC)	64
Espace inconstructible	57
Espace d'Intérêt paysager ou écologique (EIPE)	65
Faille	60
Implantation imposée	59
Linéaire commercial	63
Marges de recul	57
Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE)	64
Monument historique du règlement graphique	70
Patrimoine bâti d'intérêt local	70
Périmètre à potentiel de mixité tertiaire	63
Périmètres concernés par un guide de recommandations	72
Périmètre de démolition avant construction	59
Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI)	87
Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser	66
Principe de localisation de cheminement piéton-cycle à conserver ou à créer	75
Principe de localisation des voies de circulation et autres ouvrages	74
Règle architecturale particulière	59
Retrait-gonflement des sols argileux	91
Secteur de constructibilité limitée	76
Secteur de mixité sociale	82
Secteur de mixité sociale en UG1 et UG2	84
Secteur de risques et de nuisances technologiques (dont les secteurs de niveau 1, 2 ou 3)	89
Secteur de risque PGRI	88
Secteur d'équilibre social de l'habitat	79
Servitude de localisation pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts	73
Servitude d'établissement pénitentiaire	86
Site naturel de compensation	67
Terrain cultivé à protéger	66
Zone de vigilance lignes haute tension et très haute tension	92
Zone de vigilance qualité de l'air et nuisances sonores	91
Zone inondable hors PPRI	87
Zones Humides	67

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



1.1.1 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.

1.1.2 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 ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés au patrimoine bâti d'intérêt local.

1.2 - Marges de recul

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

Trois types de marge de recul sont distingués :

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

1.2.1. 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

1.2.1.1 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.

1.2.1.2 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, photovoltaïque ou thermique sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des fonctionnalités écologiques (*);
- 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 (*).

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

1.2.2.1 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.

1.2.2.2 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, photovoltaïque ou thermique sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des fonctionnalités écologiques (*) ;
- 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 (*).

1.2.3. Marges de recul applicables le long de certaines autres voies

1.2.3.1 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.

1.2.3.2 Effets de la disposition

Sont interdites les constructions et installations sauf :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les constructions et installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des fonctionnalités écologiques (*) ;
- l'adaptation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes (*) ;
- dans les zones UGI, 1AUGI, 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 et d'une hauteur maximale R+1+sommet. Toutefois, les extensions (*) par surélévation peuvent être réalisées sur la totalité de l'emprise au sol;
- dans les zones UGI, 1AUGI, 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

1.3.1 Présentation de la disposition

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

1.3.2 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



1.4.1 Présentation de la disposition

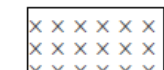
Les règles architecturales particulières indiquent une attention spécifique qu'il convient de porter aux aménagements et aux constructions, notamment lorsque celles-ci sont exposées face à un édifice ou à un site de qualité, pour assurer leur intégration architecturale ou urbaine dans le site ou pour 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).

1.4.2 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, urbaine et paysagère recherchée sur ces secteurs viennent soit compléter les règles de la zone concernée, soit les modifier. La liste et le contenu des règles architecturales est jointe en annexe du présent règlement.

1.5 - Périmètre de démolition avant construction



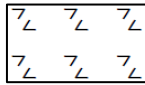
1.5.1 Présentation de la disposition

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.

1.5.2 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.

1.6 - Faille



1.6.1 Présentation de la disposition

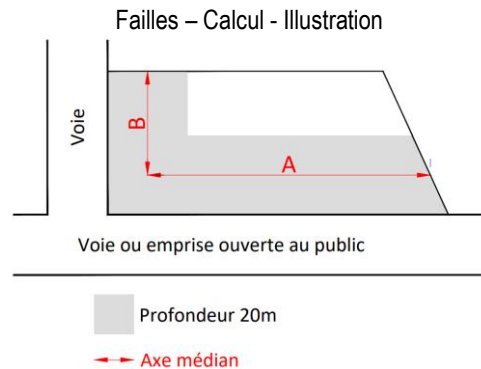
Les failles constituent un dispositif qui vise à créer des perméabilités vers les cœurs d'îlots en offrant des vues et des connexions au végétal à l'intérieur du terrain. Elles favorisent la diversité architecturale en évitant l'effet de rue corridor. Les ruptures qu'elles créent dans les alignements bâtis contribuent à réduire l'effet de chaleur urbain.

1.6.2 Effets de la disposition

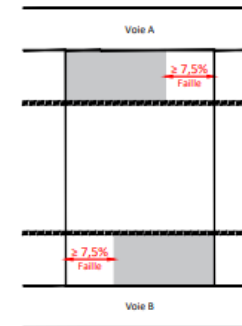
Les projets établis sur les terrains concernés par cette trame doivent introduire ou maintenir une faille (*).

1.6.2.1 Dimensionnement de la faille

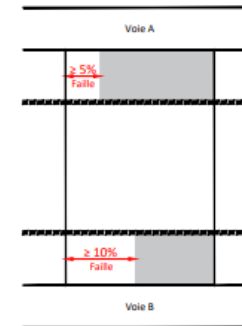
Pour tout terrain d'un linéaire supérieur ou égal à 25 m mesuré à l'axe médian d'une bande de 20 m de profondeur mesurée perpendiculairement à partir des voies ou emprises ouvertes publiques, une faille (*) doit être introduite ou maintenue pour créer des vues vers l'intérieur du terrain. Elle représente au minimum 15% de ce linéaire avec un minimum de 3 m de large.



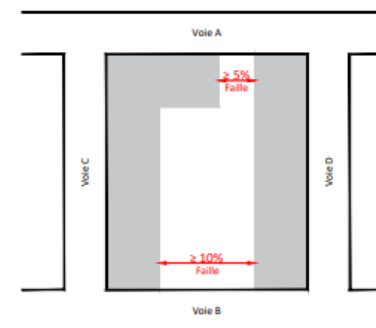
Toutefois, les failles (*) de 5 m ou plus, peuvent être divisées en plusieurs failles (*) dont l'une est d'au minimum 3 m de large.



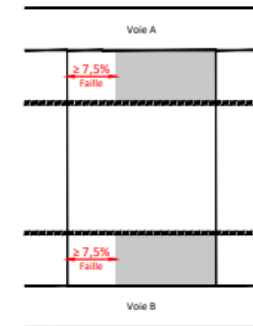
Bâti



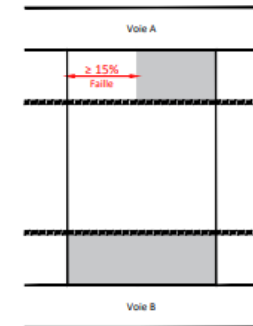
Bâti



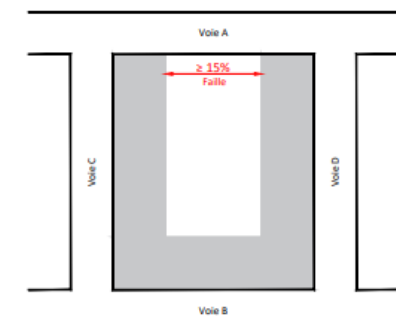
Bâti



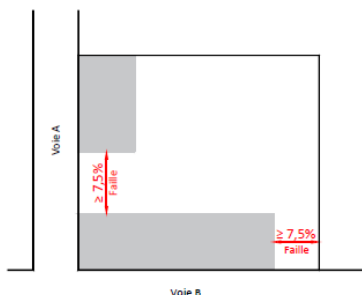
Bâti



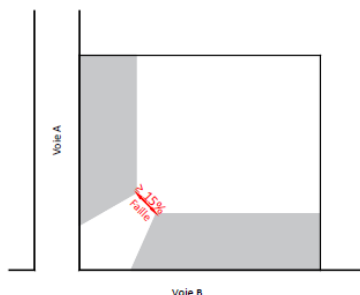
Bâti



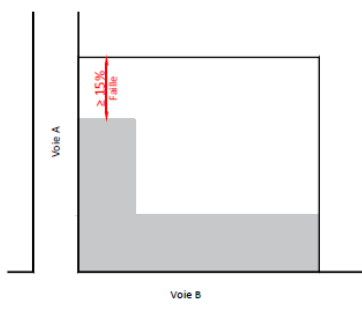
Bâti



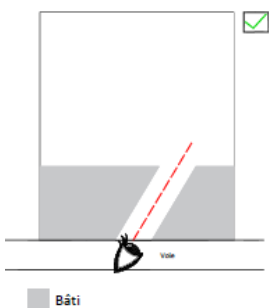
Bâti



Bâti



Bâti



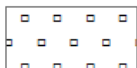
Bâti

1.6.2.2 Cas particuliers

- Dans le cas d'une faille existante inférieure à la largeur exigée, elle ne peut pas être réduite.
- 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.

2. Règles relatives au commerce et aux activités

2.1 - Axes de flux



2.1.1 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.

2.1.2 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



2.2.1 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.

2.2.2 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



2.3.1 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.

2.3.2 Effets de la disposition

2.3.2.1 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.

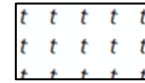
2.3.2.2 Linéaire commercial renforcé :

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.

2.4 - Périmètre à potentiel de mixité tertiaire



2.4.1 Présentation de la disposition

Les secteurs concernés par cette trame sont des zones d'activités économiques productives ou commerciales bien desservis en transport collectif situés à proximité d'une gare, d'une station de métro ou d'un arrêt du trambus. À ce titre, ces secteurs peuvent accueillir une part de bureaux plus importante que celle autorisée dans les zones UI1 et UI2 tout en conservant leur vocation principale productive ou commerciale.

2.4.2 Effets de la disposition

Les terrains couverts par cette trame peuvent accueillir des constructions de Bureaux selon les modalités ci-dessous.

2.4.2.1 Dans les zones UI1 :

La sous-destination Bureaux est autorisée dans les conditions suivantes :

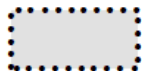
- Les bureaux liés à l'activité productive : application de la règle générale de la zone UI1 concernée.
- Les bureaux non liés à une activité productive :
 - Les bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 500 m² sont situés au-delà du rez-de-chaussée (*) de la construction (hors accès, local déchets et/ou vélo)
 - Les bureaux dont la surface de plancher est comprise entre 500 m² et 3000 m² sont autorisés à condition d'être intégrés dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle. Cette mixité peut s'établir au sein d'une même construction ou de différentes constructions dès lors qu'elles relèvent d'un ensemble immobilier unique.

2.4.2.2 Dans les zones UI2 :

La sous-destination Bureaux est autorisée sous condition de mixité fonctionnelle au sein de la construction. Les Bureaux sont situés au-delà du rez-de-chaussée (*) de la construction (hors accès, local déchets et/ou vélo).

3. Règles relatives à la biodiversité

3.1 - Milieux naturels d'intérêt écologique



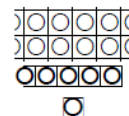
3.1.1 Présentation de la disposition

Les Milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) sont identifiés sur les sites hébergeant des habitats naturels remarquables et/ou des espèces végétales ou animales rares et menacées. Il s'agit de sites relativement homogènes constitués par un ou plusieurs habitats naturels et présentant un intérêt marqué pour la faune et la flore. Ils sont définis à la suite d'une expertise scientifique et naturaliste de terrain qui intègre la rareté des habitats naturels à l'échelle locale ou régionale, la présence d'espèces faunistiques ou floristiques protégées ou menacées.

3.1.2 Effets de la disposition

Ces espaces doivent être strictement protégés. Y sont interdits les abatages d'arbres ainsi que les constructions, ouvrages ou travaux qui compromettent les fonctionnalités écologiques (*) de ces espaces.

3.2 - Espace Boisé Classé



3.2.1 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).

3.2.2 Effets de la disposition

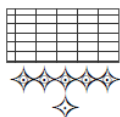
À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L113-1 à L113-5 et R113-1 à R113-13 du code de l'urbanisme sont applicables.

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

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

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.

3.3 - Espace d'Intérêt paysager ou écologique



3.3.1 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, de haies bocagères composées d'une ou plusieurs strates, 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.

3.3.2 Effets de la disposition

À l'intérieur de ces espaces sont interdits :

- Les constructions, ouvrages et travaux qui compromettent le caractère de ces espaces, en dehors de ceux admis ci-après.
- Les nouvelles aires de stationnement (aérien et souterrain).

À l'intérieur de ces espaces sont admis sans compensation :

- 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, les travaux de restauration de cours d'eau, 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 accès et voies de sécurité qui ne compromettent pas de manière significative le caractère de ces espaces (ex : accès sur un espace enherbé, accès entre 2 arbres (*), ...)

À l'intérieur de ces espaces sont admis sous réserve de compensation :

- et sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, les constructions, ouvrages ou travaux strictement nécessaires à :
 - la défense nationale ;
 - la sécurité civile ;
 - la salubrité publique ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative;
 - un projet public d'infrastructure, non dédié à la production d'énergie, sous réserve d'une difficulté technique insurmontable ou d'une difficulté qui ne peut être levée dans des conditions économiques et écologiques acceptables d'implantation du projet en dehors de ces espaces .
 - un projet d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, non dédié à la production d'énergie sous réserve d'une difficulté technique insurmontable ou d'une difficulté qui ne peut être levée dans des conditions économiques et écologiques acceptables d'implantation du projet en dehors de ces espaces ;
- les restructurations bocagères, dans les zones à urbaniser (zones AU), agricoles (zones A hors STECAL) et naturelles (zones N et ses secteurs, hors STECAL), dans le cadre d'un projet d'aménagement bocager permettant de recréer des continuités écologiques et/ou de limiter l'érosion des sols.
- les autres constructions, ouvrages ou travaux dans la limite d'une suppression partielle limitée à 30% de sa superficie ou de son linéaire au sein d'une même unité foncière ou d'un projet d'ensemble (*), sous réserve de compensation.

La compensation lorsqu'elle est exigée, s'applique pour tout arbre (*), linéaire ou surface impactés selon les conditions suivantes :

- Arbre (*) impacté : tout arbre (*) 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. La compensation est réalisée soit sur le terrain, soit à proximité de celui-ci dans le cadre d'un projet d'ensemble (*).
- Linéaire impacté : la compensation doit être au moins égale à 200% du linéaire supprimé. Cette compensation doit être de qualité végétale au moins équivalente. La compensation est réalisée soit sur le terrain, soit dans la continuité de la partie conservée, soit à proximité de celle-ci dans le cadre d'un projet d'ensemble (*). Les arbres (*) impactés dans le linéaire sont également soumis à compensation en tant qu'arbre impacté. Lorsque la configuration le permet, ils peuvent être plantés au sein de l'EIPE conservé et/ou compensé.

- Surface impactée : la compensation doit être au moins égale à 200% de la surface supprimée. Cette compensation doit être de qualité végétale au moins équivalente. La compensation est réalisée soit sur le terrain, soit dans la continuité de la partie conservée, soit à proximité de celle-ci dans le cadre d'un projet d'ensemble (*). Les arbres impactés dans cette surface sont également soumis à compensation en tant qu'arbre impacté. Lorsque la configuration le permet, ils peuvent être plantés au sein de l'EIPE conservé et/ou compensé.

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

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

3.4 - Terrain cultivé à protéger



3.4.1 Présentation de la disposition

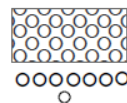
Cette disposition permet de protéger des terrains cultivés, situés en zone urbaine, et qui concourent par leur présence au maintien de vergers ou jardins collectifs (*), participant ainsi à la qualité du paysage urbain.

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

3.4.2 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 L.151-23 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.

3.5- Plantations ou espaces libres paysagers à réaliser



3.5.1 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 d'aménagement et de construction.

3.5.2 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 1^{er} 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 m³ pour les arbres.

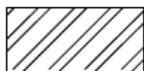
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ni pour les parcs publics souterrains de stationnement.

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

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

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

3.6 - Site naturel de compensation



3.6.1 Présentation de la disposition

Dans le cadre de la réalisation de travaux d'infrastructure ou d'aménagement 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 ainsi que des opérations d'aménagement.

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).

3.6.2 Effets de la disposition

Dans les périmètres des sites naturels 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.

3.7 - Zones Humides



Zones humides du SAGE Vilaine



Zones humides relevant du SAGE Rance Frémur

3.7.1 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 "zone humide relevant du SAGE Rance Frémur" et d'une trame "zone humide relevant du SAGE Vilaine" lesquelles se superposent aux différents zonages du PLUi.

3.7.2 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.

En outre, 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.

Les zones humides inventoriées ou non au PLUi doivent être protégées. Toutefois, dans les cas listés ci-après, des exceptions peuvent être admises dès lors que la séquence éviter-réduire-compenser a été étudiée.

3.7.2.1 Dans le périmètre des zones humides du SAGE Vilaine :

- a) À l'intérieur de ces espaces sont interdits les constructions, ouvrages et travaux qui sont susceptibles de porter atteinte à l'intégralité de la zone humide, notamment :
 - dépôts divers, assèchement ainsi que les déblais, remblais, affouillement et exhaussement non liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans ces espaces ;
 - création de plan d'eau.

b) À l'intérieur de ces espaces sont admis sous réserve de compensation dès le 1^{er} m² impacté :

- Les 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 ;
- Les projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet ;
- 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 lorsqu'il y a une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptable à les implanter en dehors de ces zones ;
- L'extension des bâtiments (*) d'activités existants lorsqu'il y a une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptable à les implanter en dehors de ces zones ;
- Les installations de biogaz considérées comme agricoles au titre de l'article L311-1 du code rural lorsqu'il y a une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptable à les implanter en dehors de ces zones ;
- Les cheminements dédiés aux déplacements doux, dès lors que la fréquentation de ces aménagements ne porte pas atteinte à la préservation des milieux aquatiques adjacents lorsqu'il y a une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptable à les implanter en dehors de ces zones ;
- La réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème ;
- Les 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 ;
- La création de retenues pour l'irrigation de cultures légumières, sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe, sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue.

La compensation lorsqu'elle est exigée, doit être au moins égale à 200% de la surface supprimée.

Les mesures compensatoires 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 à proximité ;
- 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.

c) Cas particuliers :

Dans le cadre de projets ayant fait l'objet d'une déclaration ou autorisation en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement, avant la date d'approbation de la modification n°2 du PLUi, la compensation doit être au minimum de 100% de la surface supprimée dès lors qu'elle est réalisée au sein du même bassin versant de masse d'eau. Les autres critères de compensation précités sont identiques :

- compensation au sein du même bassin versant de masse d'eau ou bassin versant d'une masse d'eau à proximité ;
- 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.

3.7.2.2 Dans le périmètre des zones humides du SAGE Rance Frémur :

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 dès le 1^{er} m² impacté, 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.

4. Règles relatives au patrimoine

4.1 –Monument historique du règlement graphique



4.1.1 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).

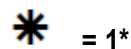
4.1.2 Effets de la disposition

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.

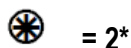
La mention de ces éléments au plan de zonage du règlement graphique :

- 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.

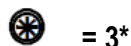
4.2 -Patrimoine bâti d'intérêt local



= 1*



= 2*



= 3*

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.2.2.1. 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.

4.2.2.2 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.

4.2.2.3. 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

4.3.1 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.

4.3.2 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.

4.3.2.1 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.

4.3.2.2 Séquences urbaines

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

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

4.4 Périmètres concernés par un guide de recommandations



4.4.1 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
- Laillé : Charte architecturale centre-bourg
- 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
 - Guide couleur de la cité-jardin rue Jean Jauvenet et square Paul Gauguin
 - Ensembles d'habitat Maillols – Le Blosne et Patton

4.4.2 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



5.1.1 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.

5.1.2 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'acquiescer son terrain.

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

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

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

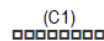
5.2 - Servitude de localisation pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts



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



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



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



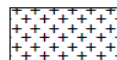
Équipement d'intérêt général à créer
(ex.: EG1 pour le n°1)



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



Espace public à créer (ex.: EP3 pour le n°3)



Terrain concerné par la servitude de localisation

5.2.1 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.

5.2.2 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

5.3.1 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.

5.3.2 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

5.4.1 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.

5.4.2 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



5.5.1 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.

5.5.2 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



5.6.1 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.

5.6.2 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 ;
- 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 :

- Acigné : 19/06/2025
- Bourgbarré : 19/06/2025
- Brécé : 19/06/2025

- Cesson-Sévigné : 19/06/2025
- Chantepie (Loges-Logettes) : 15/12/2022
- Rennes :
 - Rue d'Espagne : 15/12/2022
 - Secteur Route de Lorient : 07/03/2019
 - Site administratif de Beauregard : 19/06/2025
- Romillé :
 - Place de l'église : 19/06/2025
 - Rue des Templiers : 19/06/2025
- St-Gilles :
 - Quatre sites en centre-ville : 15/12/2022
 - Secteur La Vigne : 15/12/2022
- St-Grégoire (Chesnay-Beauregard) : 19/06/2025

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



5.7.1 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.

5.7.2 Effets de la servitude sur le territoire des communes hors Rennes

La disposition s'applique aux sous-destinations Logement et Hébergement.

La disposition s'applique à tout projet (quel que soit le nombre de logements réalisés) qui doit comprendre, selon les situations, entre 50% et **100% de logements aidés**.

Commune	% minimum de logements aidés
Acigné	100 %
Betton	50 %
Laillé	100 %
Orgères	50 %

Les produits logements aidés concernés sont définis dans l'annexe E-17 Produits-logements.

5.7.3 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 aux sous-destinations Logement et Hébergement.

Les produits logements aidés concernés sont définis dans l'annexe E-17 Produits-logements.

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.

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 toute autre 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.

5.7.3.1 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 aidés.
- Situation 2 : Projet se réalisant sur un terrain issu d'un regroupement foncier comprenant la parcelle de la servitude
La programmation de logements locatifs aidés, 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 aidé 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.

5.7.3.2 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 aidés.
- Situation 2 : Projet se réalisant sur un terrain issu d'un regroupement foncier comprenant la parcelle de la servitude
La programmation de logements aidés, 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 **1 100 m²** affectée par la servitude :

Dans le cas d'un projet regroupant plusieurs parcelles dont l'assiette totale s'établit sur **1 400 m²**, la surface de plancher affectée au logement aidé, s'élève à **1 100 m²**.

Dans le cas d'un projet regroupant plusieurs terrains et dont l'assiette totale dépasserait **1 500 m²**, c'est la disposition du cas 3 qui s'applique.

5.7.3.3 Cas 3 : parcelle d'une surface supérieure à 1 500 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 aidés.

5.7.3.4 Tableau de synthèse des cas 1, 2 et 3

Parcelle grevée par un Emplacement Réservé pour logement (sur la ville de Rennes)	
<u>Cas 1</u> Superficie ≥ 600 m ² et ≤ 1 000 m ²	<u>Situation 1</u> : minimum 30% de logements aidés <u>Situation 2</u> : en cas de regroupement foncier (ratio 75 m ² de SP pour 100 m ² de surface du terrain grevé)
<u>Cas 2</u> Superficie > 1 000 m ² et ≤ 1 500 m ²	<u>Situation 1</u> : minimum 40% de logements aidés <u>Situation 2</u> : en cas de regroupement foncier (ratio 100 m ² de SP pour 100 m ² de surface du terrain grevé)
<u>Cas 3</u> Superficie > 1 500 m ²	Minimum 50% de logements aidés
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.	

5.7.4 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, hors annexes (*) qui sont limitées à 30 m² d'emprise au sol et 3 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel. Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou de changement de destination ne sont pas concernés par ce dispositif. Il en est de même des extensions limitées à 50% de la surface de plancher des constructions existantes.

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.

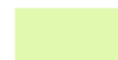
Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires conformément aux dispositions de l'article L152-2 et L230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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



Secteur d'équilibre social de l'habitat (hors quartiers prioritaires)



Secteur d'équilibre social de l'habitat en secteur prioritaire

5.8.1 Présentation de la disposition

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

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

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

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

5.8.2 Effets de la disposition

La disposition s'applique aux sous-destinations Logement et Hébergement.

Les produits logements aidés concernés sont définis dans l'annexe E-17 Produits-logements.

5.8.2.1 Les zones réglementaires concernées

Sont concernées, les zones urbaines mixtes, définies 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).

5.8.2.2 Les règles selon les secteurs

Deux secteurs sont distingués dans lesquels s'appliquent la disposition :

- a) **Secteur 1 - Les secteurs diffus de Rennes hors périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville :**
- Tout projet conduisant à la réalisation de construction nouvelle de **5 à 30 logements et/ou hébergements** doit comprendre **20 %** minimum de la surface de plancher affectée à l'habitat, en produits **logements aidés**.
 - Tout projet conduisant à la réalisation de construction nouvelle de **31 à 50 logements et/ou hébergements** doit comprendre :
 - **25 %** minimum de la surface de plancher affectée à l'habitat, en produits **logements aidés**
ou
 - **40% minimum** de la surface de plancher affectée à l'habitat, en produits **logements aidés et régulés**.
 - Tout projet conduisant à la réalisation de construction nouvelle de **51 logements et/ou hébergements et plus** doit comprendre :
 - **30% minimum** de la surface de plancher affectée à l'habitat, en produits **logements aidés**
ou
 - **50% minimum** de la surface de plancher affectée à l'habitat, en produits **logements aidés et régulés**.
- b) **Secteur 2 - Les secteurs couvrant les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville :**
- Tout projet conduisant à la réalisation de construction nouvelle de **5 logements et/ou hébergements et plus** doit comprendre **30%** minimum de la surface de plancher affectée à l'habitat, en produits logements en **accession régulée**.
 - Tout projet d'hébergement conduisant à la réalisation de construction nouvelle de **5 logements et/ou hébergements et plus** devra comprendre **30 %** minimum de la surface de plancher affectée à l'habitat, en produits logements **locatif intermédiaire**.

5.8.2.3 Tableau de synthèse de la disposition :

Secteur d'équilibre social de l'habitat	
Dispositions applicables sur les zones urbaines mixtes définies au document graphique 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	
Dispositions applicables aux projets de logement et d'hébergement en construction neuve	
Secteur 1	Secteur 2
Hors quartiers prioritaires de la politique de la ville	Dans les quartiers prioritaires de la politique de ville
5 à 30 logements et/ou hébergements inclus Minimum 20% de logements aidés	À partir de 5 logements et/ou hébergements Minimum 30% en accession régulée ou Dans le cadre d'un projet d'hébergement, minimum 30% de locatif intermédiaire
Entre 31 à 50 logements et/ou hébergements inclus : Minimum 25% de logements aidés ou Minimum 40 % de logements aidés et régulés	
51 logements et/ou hébergements et plus : Minimum 30 % de logements aidés, ou Minimum 50 % de logements aidés et régulés	
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.	

5.8.2.4 Cas particuliers

- a) Projet de réhabilitation, rénovation énergétique, extension (*) et changement de destination des bâtiments existants :
Les constructions concernées sont exclues de la disposition.
- b) Projet intégrant une construction existante :
Si la construction existante comporte des logements, ceux-ci peuvent être comptabilisés dans les besoins de la disposition.
- c) 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.
- d) 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.
- e) En cas d'opérations d'aménagement ou de programmes immobiliers
 - En Zone d'Aménagement Concerté :
 - La disposition cesse de s'appliquer dans un périmètre de ZAC dès lors que le dossier de réalisation est approuvé. Dans ce cas, l'application du dispositif relève d'une convention PLH.
 - La disposition s'applique dans les secteurs non couverts par le programme de construction de ZAC lorsque celle-ci est à maîtrise foncière partielle.
 - Autres opérations d'aménagement : la disposition ne s'applique pas sur les opérations d'aménagement faisant l'objet d'une convention PLH.
 - Programmes immobiliers : la disposition ne s'applique pas aux programmes immobiliers faisant l'objet d'une convention PLH.
- f) 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, est ramené à 10 % minimum de logements régulés, quel que soit le nombre de logements.

5.8.3 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 tableau 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



5.9.1 Présentation de la disposition

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

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

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

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

5.9.2 Effets de la disposition

La disposition s'applique aux sous-destinations "logement et hébergement".

Sont concernées, les zones urbaines mixtes définies au plan thématique "Mixité sociale" du règlement graphique.

Les produits logements aidés concernés sont définis dans l'annexe E-17 Produits-logements.

Deux secteurs sont distingués dans lesquels s'appliquent la disposition :

5.9.2.1 Secteur des communes SRU :

- a) Tout projet conduisant à la réalisation de construction nouvelle de **5 à 15 logements et/ou hébergements** doit comprendre **20 %** minimum de la surface de plancher affectée à l'habitat, en produits **logements régulés**.

- b) Tout projet conduisant à la réalisation de construction nouvelle de **16 logements et/ou hébergements et plus** doit comprendre :
 - **25 % minimum** de la surface de plancher affectée à l'habitat, en produits **logements aidés** (30% pour les communes dites carencées au titre de la loi SRU))ou
 - **45 % minimum** de la surface de plancher affectée à l'habitat, en produits **logements aidés et régulés** (50% pour les communes dites carencées au titre de la loi SRU).

5.9.2.2 Secteur des communes non-SRU :

- a) Tout projet conduisant à la réalisation de construction nouvelle de **15 à 30 logements et/ou hébergements** doit comprendre **20 %** minimum de la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé, en produits **logements régulés**.
- b) Tout projet conduisant à la réalisation de construction nouvelle de **31 logements et/ou hébergements et plus** doit comprendre :
 - **15 % minimum** de la surface de plancher affectée à l'habitat, en produits **logements aidés**ou
 - **35 % minimum** de la surface de plancher affectée à l'habitat, en produits **logements aidés et régulés**.

5.9.2.3 Tableau de synthèse de la disposition

Secteur de mixité sociale Dispositions applicables sur les zones urbaines mixtes définies au document graphique 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. Disposition applicables aux projets de logement et d'hébergement en construction neuve	
Secteur communes SRU	Secteur communes non SRU
5 à 15 logements et/ou hébergements inclus Minimum 20% de logements régulés	15 à 30 logements et/ou hébergements inclus Minimum 20% de logements régulés
16 logements et/ou hébergements et plus Minimum 25 % de logements aidés (30% communes carencées SRU) ou Minimum 45 % de logements aidés et / régulés (50% communes carencées SRU)	31 logements et/ou hébergements et plus Minimum 15 % de logements aidés, ou Minimum 35 % de logements aidés et régulés
La part restante peut couvrir tout autre produit logement. Les pourcentages s'appliquent à la surface de plancher affectée à l'habitat réalisé.	

5.9.2.4 Cas particuliers

- En cas de projet de réhabilitation, rénovation énergétique, extension (*) et changement de destination des constructions existantes
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.

c) En cas d'opérations d'aménagement ou de programmes immobiliers

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

d) 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.

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

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

5.9.3 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 tableau 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 - Secteur de mixité sociale en zones UG1 et UG2



5.10.1 Présentation de la disposition

Cette disposition concerne les communes de cœur de Métropole : Cesson-Sévigné, Chantepie, Rennes, Saint-Grégoire et Saint-Jacques de la Lande. Elle s'applique à certaines zones UG1a, UG2a et UG2b identifiées au plan thématique "Mixité sociale" du règlement graphique.

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

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

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

5.10.2 Effets de la disposition

Les produits logements aidés concernés sont définis dans l'annexe E-17 Produits-logements.

5.10.2.1 Règle applicable

Dans les périmètres des zones UG1a, UG2a et UG2b identifiées au plan thématique "Mixité sociale" du règlement graphique, tout projet conduisant à la réalisation d'hébergements, doit comprendre :

- **30% minimum** de la surface de plancher affectée à l'habitat, en produits **logements locatifs sociaux**
- Ou

- **50% minimum** de la surface de plancher affectée à l'habitat, en produits **logements locatifs sociaux et locatifs intermédiaires**

Lorsque le projet porte sur plusieurs constructions, les pourcentages imposés peuvent s'apprécier à l'ensemble du projet et non construction par construction.

5.10.2.2 Cas particuliers

- a) En cas de projet de réhabilitation, rénovation énergétique, extension (*) et changement de destination des constructions existantes
Les constructions concernées sont exclues de la disposition.
- b) Projet intégrant une construction existante
Si la construction existante comporte des logements, ceux-ci peuvent être comptabilisés dans les besoins de la disposition.
- c) En cas d'opérations d'aménagement ou de programmes immobiliers
 - En Zone d'Aménagement Concerté :
 - La disposition cesse de s'appliquer dans un périmètre de ZAC dès lors que le dossier de réalisation est approuvé. Dans ce cas, l'application du dispositif relève d'une convention PLH.
 - La disposition s'applique dans les secteurs non couverts par le programme de construction de ZAC lorsque celle-ci est à maîtrise foncière partielle sauf si ces secteurs font l'objet d'une convention PLH.
 - Autres opérations d'aménagement : la disposition ne s'applique pas sur les opérations d'aménagement faisant l'objet d'une convention PLH.
 - Programmes immobiliers : la disposition ne s'applique pas aux programmes immobiliers faisant l'objet d'une convention PLH.
- d) 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.
- e) En cas de création d'équipements d'intérêt collectif ou services publics
Lorsqu'un projet d'équipement d'intérêt collectif ou services publics (voir définition) est prévu, la disposition ne s'applique pas.

5.10.3 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 tableau 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.

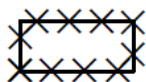
- Au stade de la déclaration d'achèvement des travaux :

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.

5.11 - Servitude d'établissement pénitentiaire



5.11.1 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.

5.11.2 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)



6.1.1 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.

6.1.2 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



6.2.1 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.

Parmi ces secteurs, ceux ayant fait l'objet d'une étude hydraulique disposent de côtes de référence à respecter qui sont mentionnées sur un plan dans les annexes du PLUi (annexe E-9 Zones inondables hors PPRI).

6.2.2 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.

6.2.2.1 Dans les secteurs en l'absence de cote de référence

Les constructions, extensions, changement de destination, exhaussements du sol ainsi que tout ouvrage faisant obstacle au libre écoulement des eaux sont interdits.

6.2.2.2 Dans les secteurs en présence de cotes de référence

a) Sont interdits en-dessous de la cote de référence :

- La création de locaux habitables hors emprises de circulation des parties communes.
- La création d'hébergements touristiques,
- La réalisation de sous-sol,
- 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.

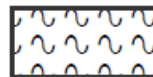
b) Sont autorisés :

- En-dessous de la cote de référence :
 - Les terrasses, préaux et autres constructions non closes (carport, ...)
 - Les abris de jardin dans la limite de 5 m² d'emprise au sol
- Au-dessus de la cote de référence, dès lors que le niveau du plancher du rez-de-chaussée est situé au-dessus de cette cote et qu'il est établi sur pilotis ou vide sanitaire afin de permettre le libre écoulement des eaux :
 - Les constructions nouvelles limitées à 20% de l'emprise au sol du terrain,
 - Les extensions (*) limitées à 20% ou 20 m² de l'emprise au sol de la construction existante (*),
 - Les réhabilitations et changements de destination.

c) 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.

6.3 - Secteur de risque PGRI



6.3.1 Présentation de la disposition

Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) approuvé postérieurement aux PGRI 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.

6.3.2 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



6.4.1 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).

6.4.2 Effets de la disposition

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

- Dans les périmètres de dangers significatifs (effets irréversibles ou effets indirects par bris de vitres), identifiés en secteur de niveau 1 au règlement graphique :
 - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes est autorisé.
 - Les nouvelles constructions et les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée.

- Dans les périmètres de dangers graves (effets létaux), identifiés en secteur de niveau 2 au règlement graphique :

- Toute construction nouvelle est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- L'aménagement, l'extension d'installations existantes ou les nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement sont autorisées.
- La construction d'infrastructure de transport est autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

- Dans les périmètres de danger très graves (effets létaux significatifs) identifiés en secteur de niveau 3 au règlement graphique :

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

6.5 - Affaissement et tassement des sols



Inconstructibilité stricte



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

6.5.1 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.

6.5.2 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



Aléa fort



Aléa moyen

6.6.1 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.

6.6.2 Effets de la disposition

6.6.2.1 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.

6.6.2.2 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



6.7.1 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.

6.7.2 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

6.8.1 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.

6.8.2 Effets de la disposition

6.8.2.1 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.

6.8.2.2 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

6.9.1 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.

6.9.2 Effets de la disposition

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

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

Les créations d'équipements recevant du public 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 μ T prévu par l'Instruction Batho du 15 avril 2013, est dépassé.

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

Titre IV

Règles littérales applicables à toutes les zones

1. Implantation des constructions

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

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

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

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

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

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation :

- Les éléments architecturaux en saillie de 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

1.1.1. Voies ferrées

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 de l'emprise de la voie ferrée au sens de l'article R2231-4 du code des transports ou respecter les marges de recul, les emplacements réservés ou les servitudes de localisation portés au règlement graphique.

1.1.2. Cours d'eau domaniaux

1.1.2.1. Règles générales

Les constructions agricoles et forestières respectent un recul minimal de 35 mètres par rapport à la berge des cours d'eau (identifiés notamment dans l'annexe E-8 Inventaire des zones humides et 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
- 10 mètres en zone 1AU, 2AU, A, N et NP.

1.1.2.2. 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.

1.1.3. Autres voies et emprises ouvertes au public (*)

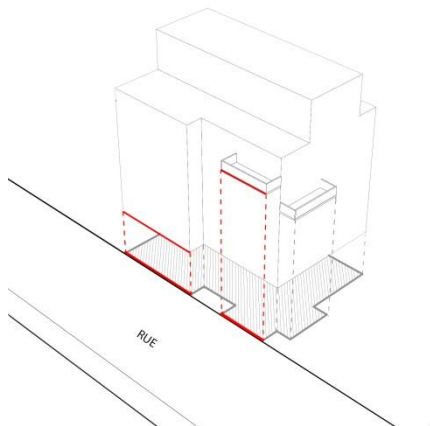
1.1.3.1. Règles générales

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

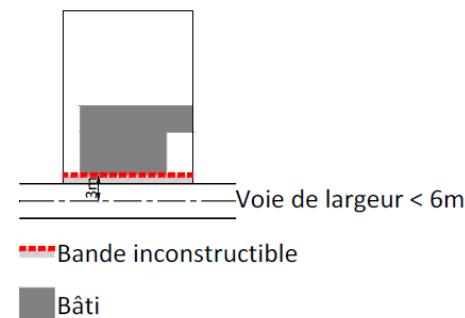


Lorsque des emprises constructibles sont définies au règlement graphique, les constructions s'implantent librement à l'intérieur de ces emprises.

Lorsque les règles architecturales particulières RA00024, RA00025 et RA00026 sont définies au plan de zonage, elles se substituent aux règles d'implantation spécifiques à chaque zone.

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 "lot", terrain situé entre deux voies) les règles d'implantation peuvent ne s'appliquer que sur l'une des voies.

1.1.3.2. 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.

Les projets de surélévation qui améliorent les performances énergétiques globale de la construction de manière significative et/ou participent de la mise en valeur patrimoniale de l'ensemble de la construction faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou du patrimoine bâti d'intérêt local et/ou participent de la mise en accessibilité de la construction, peuvent être autorisés à déroger aux règles d'implantation sur voies et/ou emprises ouvertes au public (*) sans réduire les retraits existants sauf pour permettre la réalisation de distribution verticale ou horizontale des logements (escalier, ascenseur, coursive, ...). La création ou l'extension de locaux pour les vélos, nécessitée par ces projets de surélévation est également autorisée à déroger aux règles d'implantation.

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

1.2.1. Cours d'eau non domaniaux

1.2.1.1 Règles générales

Les constructions agricoles et forestières respectent un recul minimal de 35 mètres par rapport à la berge des cours d'eau (identifiés notamment dans l'annexe E-8 Inventaire des zones humides et 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
- 10 mètres en zone 1AU, 2AU, A, N et NP.

1.2.1.2 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.

1.2.2 Autres limites séparatives

1.2.2.1 Règles générales

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

La mesure du retrait de la construction se fait perpendiculairement à la limite séparative.

Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.

Illustration du calcul du retrait en limite séparative

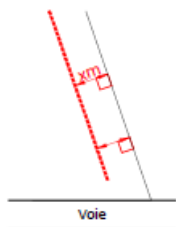
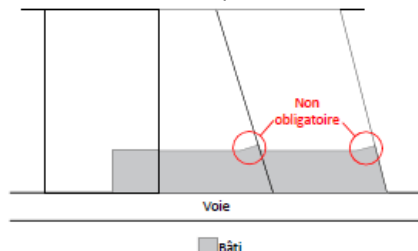


Illustration d'une implantation en limite séparative biaisée:



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

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

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

1.2.2.2 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";

- assurer la mise en œuvre d'une règle architecturale particulière définie au plan de zonage.

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'adosent en prolongement d'une construction voisine (hors annexe (*)) en limite séparative.

Les projets de surélévation qui améliorent les performances énergétiques globale de la construction de manière significative et/ou participent de la mise en valeur patrimoniale de l'ensemble de la construction faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou du patrimoine bâti d'intérêt local et/ou participent de la mise en accessibilité de la construction, peuvent être autorisés à déroger aux règles d'implantation en limites séparatives sans réduire les retraits existants, sauf pour permettre la réalisation de distribution verticale ou horizontale des logements (escalier, ascenseur, coursive, ...). La création ou l'extension de locaux pour les vélos, nécessitée par ces projets de surélévation est également autorisée à déroger aux règles d'implantation.

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.

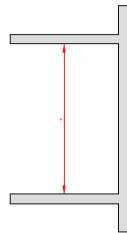
2.1 - Hauteur des constructions principales

2.1.1. 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.

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

2.1.1.2. 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)

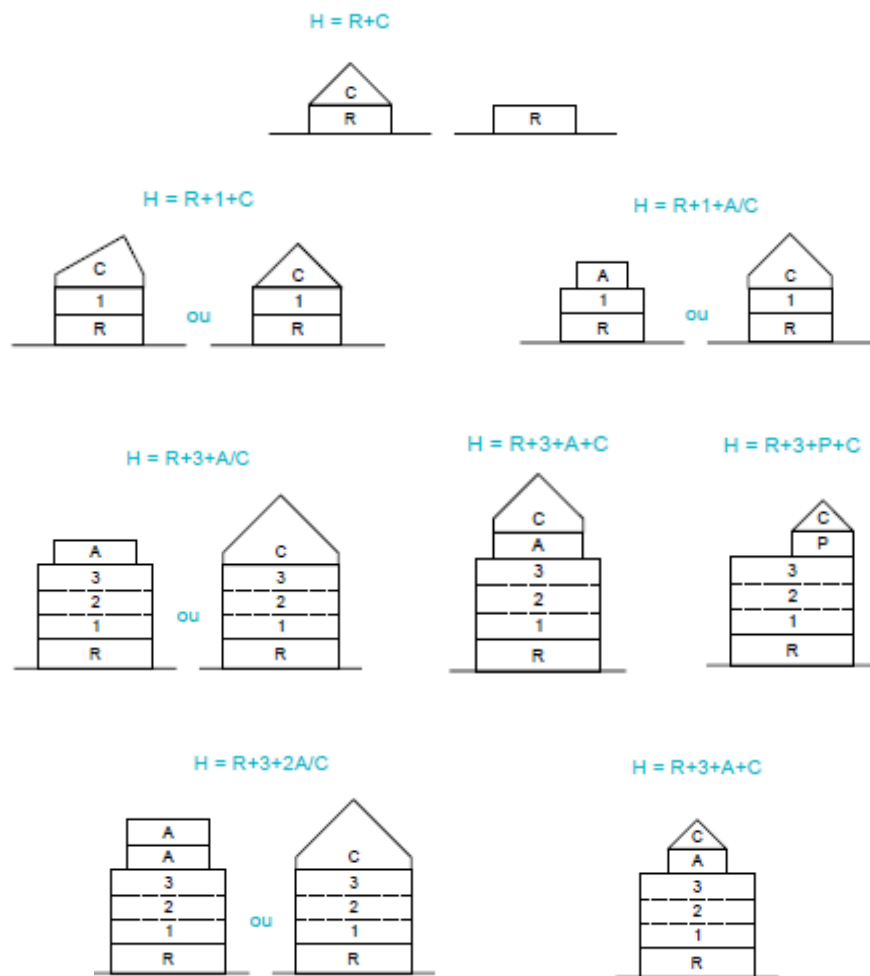
S = le sommet composé selon les cas d'attique (*), combles (*) ou étage partiel (*)

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) :



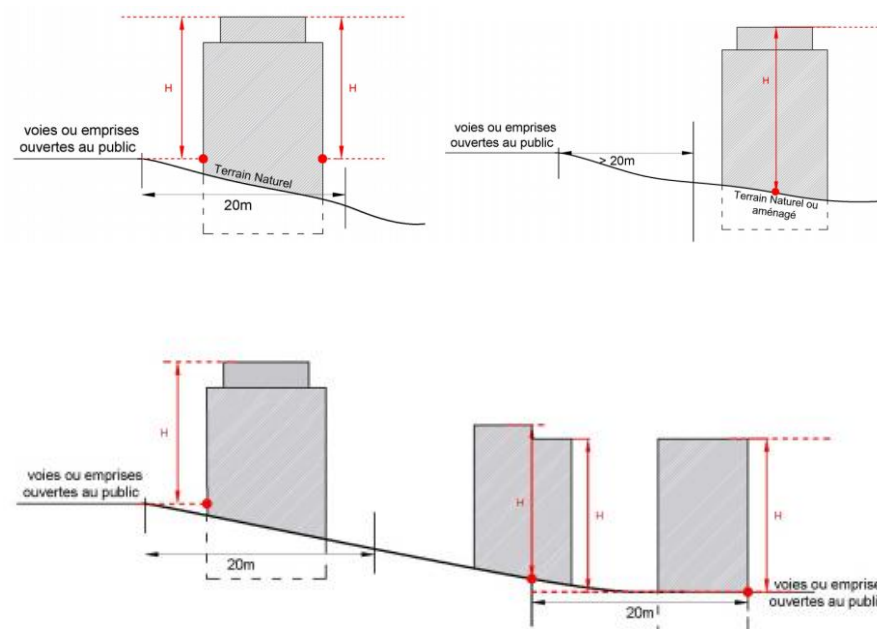
Dans les secteurs indicés (e), les hauteurs sont définies au plan d'épannelage concerné.
 Dans les secteurs indicés (m), les hauteurs sont définies au plan de masse concerné.
 Dans les secteurs indicés (d), les hauteurs sont éventuellement définies au plan de détail concerné.

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

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

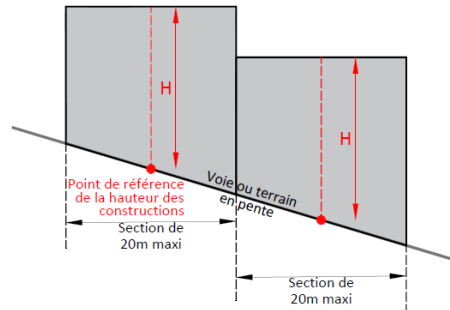
- dans une bande de 20 m par rapport à la voie, la hauteur des constructions, s'apprécie par rapport au niveau de la voie.
- au-delà de la bande de 20 m, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel (*) à l'aplomb de la construction.

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



2.1.1.5. 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 :



2.1.1.6. Rez-de-chaussée (*) (R) :

En dehors des cas listés ci-dessous, il n'est pas fixé de règle spécifique.

a) Dans les centralité, linéaires commerciaux et zones UI2 :

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 :

- le long des linéaires commerciaux indiqués aux plans de zonage du règlement graphique pour les constructions de premier rang (*), hors annexes (*), situées dans la profondeur de la bande d'implantation de la zone concernée,
- dans certains périmètres de centralité précisés au plan thématique "Hauteur" du règlement graphique par un symbole R* pour les constructions de premier rang (*), hors annexes (*), situées dans la profondeur de la bande d'implantation de la zone concernée,
- dans tous les périmètres de centralité précisés au plan thématique "Hauteur" du règlement graphique pour la partie accueillant du stationnement automobile dès lors que la hauteur de la construction atteint au moins R+2+Sommet,
- dans les zones UI2 pour la partie accueillant du stationnement automobile.

b) Terrains aspectés sur plusieurs voies et/ou emprises ouvertes au public (*) :

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 ou 3 m selon les cas, 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 (*).

c) Constructions dont la hauteur atteint au moins R+4

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 (*).

d) Équipements d'intérêt collectif et de services publics

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.

e) Stationnement :

En dehors des cas ci-dessus, 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 m minimum pour la partie accueillant du stationnement automobile pour les constructions dont la hauteur atteint au moins R+2+Sommet.

f) Extension :

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 (*).

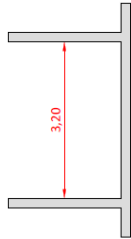
Cette même disposition peut s'appliquer en cas de construction neuve communiquant avec le rez-de-chaussée (*) d'une construction existante.

2.1.1.7. Étages courants (X)

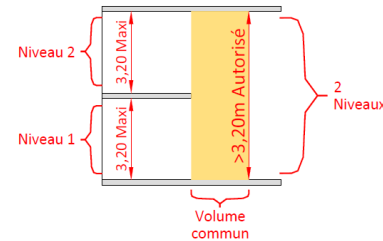
a) Pour la destination Habitation

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 :



b) Autres destinations :

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

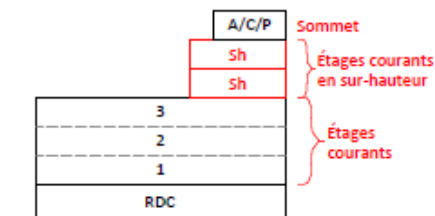
c) Stationnement

La hauteur minimale de l'étage courant d'une construction est de 3 m minimum pour la partie accueillant du stationnement automobile.

d) Sur-hauteur

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 :



e) Extension et lien avec construction existante

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.

2.1.1.8. **Sommet (S) :**

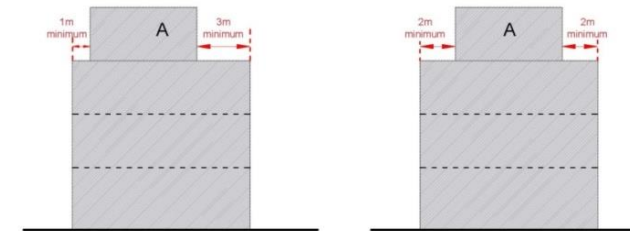
Il est composé de comble (*) (C), d'attique (*) (A), d'étage partiel (*) (P), de la combinaison de comble (*) (C) et d'attique (*) (A) ou de règles spécifiques définies aux plans de détail du règlement graphique.

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.

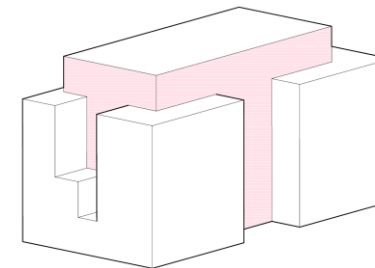
Toutefois, quand l'attique s'adosse au pignon de la construction voisine, le recul n'est pas imposé sur ce côté de la construction selon le principe du raccordement (*).

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.

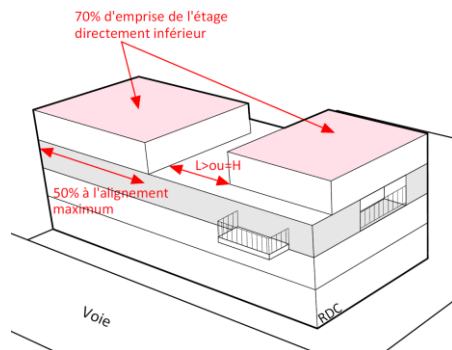
Prolongement d'attique – Illustration :



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 ($L \geq H$).

2.1.2. Règles alternatives

a) Règles contextuelles :

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

b) Stationnement :

Pour les constructions d'une hauteur au moins égale à R+2+sommet, si au moins une partie des emplacements de stationnement automobiles exigés est réalisée à rez-de-chaussée ou en étage courant, et sous réserve de tenir compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site il peut être autorisé une hauteur ou un nombre de niveaux supérieurs. Ce dépassement ne peut excéder le nombre de niveaux occupés par du stationnement automobile.

c) Zones inondables :

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.

d) Hauteur indiquée en mètres :

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.

e) Extension :

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.

f) Surélévation :

Les projets de surélévation qui améliorent les performances énergétiques globale de la construction de manière significative et/ou participent de la mise en valeur patrimoniale de l'ensemble de la construction faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou du patrimoine bâti d'intérêt local et/ou participent de la mise en accessibilité de la construction, peuvent être autorisés à ne pas respecter les règles de retrait pour les attiques et les règles d'emprise et de retrait pour les étages partiels.

2.2 - Hauteur des constructions annexes

2.2.1. Règles générales

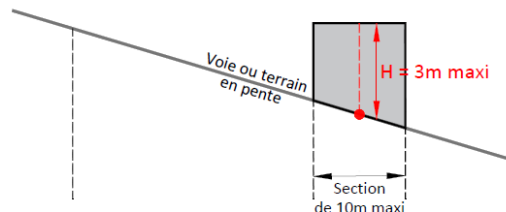
2.2.1.1. Dans les zones U et AU, à l'exception des zones UA et UI et des constructions relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics quelle que soit la zone, la hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres à compter du niveau du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

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 (*).

2.2.1.2 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.

2.2.1.3. 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 cote 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 :



2.2.2. 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 réglementée.

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

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

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

4. Qualités architecturales des constructions

4.1 – Conception architecturale

4.1.1 Règle générale

4.1.1.1 Extension et réhabilitation des constructions existantes

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.

4.1.1.2 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.

4.1.2 Règle alternative

Sans objet

4.2 - Façades

4.2.1 Règle générale

4.2.1.1 Conception et matériaux

a) Toutes zones

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, ...).

b) 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.

4.2.1.2 Balcons, loggias, terrasses

a) Dispositions communes :

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 (*), des bandes de hauteur (*) 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.

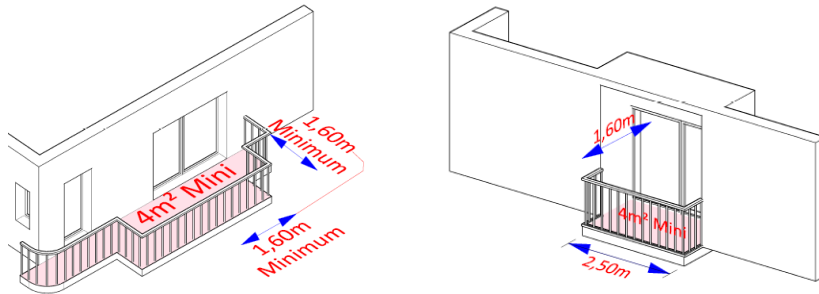
b) Sous-destination Logements :

Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à rez-de-chaussée+2 étages courants +sommet ($H \geq R+2+A/C/P$), 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



c) Sous-destination Hébergement :

Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à rez-de-chaussée+2 étages courants +sommet ($H \geq R+2+A/C/P$), 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.

Pour 1/3 au moins des chambres et/ou logements réparti sur les différents niveaux de la construction, la surface minimale de l'espace extérieur privatif est de 3 m² contenant un carré d'1,20 m de côté pour chaque chambre et/ou logement. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre jardin, balcons, loggias, terrasses,

Les autres chambres et/ou logements, ne disposant pas de cet espace extérieur privatif de 3 m², doivent disposer :

- Soit, d'un espace extérieur privatif de 3 m² minimum,
- Soit, d'un espace extérieur commun à toutes les chambres et/ou logements, 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. 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.

4.2.1.3 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.

4.2.1.4 Vitrines

Les vitrines des activités commerciales ou de services doivent être transparentes depuis l'extérieur sur au moins 75% de leur surface.

Toutefois, dans le cas d'une activité nécessitant d'intimiser les parties intérieures, la transparence des vitrines peut être réduite.

4.2.2 Règle alternative

Sans objet

4.3 - Toiture

4.3.1 Règle générale

4.3.1.1 Conception

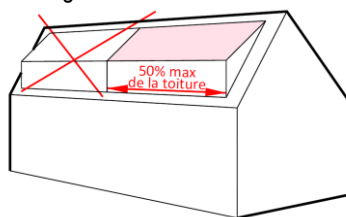
Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages, au vocabulaire architectural des constructions déjà présentes dans la rue ou l'îlot.

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

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

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

4.3.1.2 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.

4.3.2 Règle alternative

Sans objet

4.4 - Matériaux

4.4.1 Règle générale

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.

4.4.2 Règle alternative

Sans objet

4.5 - Ravalement

4.5.1 Règle générale

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...).

4.5.2 Règle alternative

Sans objet

4.6 - Locaux et équipements techniques

4.6.1 Règle générale

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés harmonieusement dans la construction, un ouvrage (muret, ...) ou les clôtures.

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.

4.6.2 Règle alternative

Sans objet

4.7 - Antennes et pylônes

4.7.1 Règle générale

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 au mieux dans le paysage.

4.7.2 Règle alternative

Sans objet

5. Performances énergétiques et environnementales

5.1 – Performances renforcées

5.1.1 Règles générales

Les règles suivantes s'appliquent selon la destination des constructions. Dans le cas d'une mixité de sous-destinations au sein de la même construction, la règle de la sous-destination comportant la surface de plancher la plus élevée s'applique pour toute la construction. Toutefois, en cas de mixité de sous-destinations, l'obligation du respect des 5 critères du standard passif ne s'applique pas aux sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Entrepôt et Industrie.

5.1.1.1 Logements et Hébergements

Dans les zones U et 1AU, les constructions neuves de Logements et Hébergements soumises à la Réglementation Environnementale RE2020 (ou suivantes), doivent respecter au moins une des 3 règles suivantes :

- Règle n°1 – Qualité bioclimatique :
La performance en besoin bioclimatique (indicateur Bbio) doit être renforcée. La valeur Bbio du projet doit être minorée de 15% minimum par rapport à la valeur du seuil Bbio max définie par la réglementation.
- Règle n°2 - Production d'énergie renouvelable :
Un procédé de production d'énergie renouvelable doit être mis en œuvre en toiture :
 - Soit, dans le cas de production d'électricité, sur une surface correspondant au moins à 20 % de la surface d'emprise au sol (*) de chaque construction, hors annexes (*) ;
 - Soit, dans le cas de production de chaleur solaire, une surface minimum de 0,25 m² de capteur thermique par logement ou hébergement.Le dispositif retenu peut être installé sur une ou plusieurs constructions (y compris annexes (*)).
- Règle n°3 - Construction bas carbone :
L'indicateur d'impact carbone des composants et équipements de la construction (indicateur ICc) du projet doit être minoré de 5% par rapport à la valeur seuil ICc max 2025 définie par la réglementation environnementale RE2020.

5.1.1.2. Bureaux

a) Tous les bureaux :

Les constructions neuves de Bureaux doivent respecter au moins une des 2 règles suivantes :

- Règle n°1 - Production d'énergie renouvelable :
Un procédé de production d'énergie renouvelable doit être mis en œuvre en toiture sur une surface correspondant au moins à :
 - Soit, 10 points de pourcentage supplémentaire par rapport à la proportion de surface de toiture imposée par l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitat pour chaque construction devant intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation en toiture ;
 - Soit, 20 % de la surface d'emprise au sol (*) de chaque construction, hors annexes (*), dans les autres cas.
 Le dispositif retenu peut être installé sur une ou plusieurs constructions (y compris annexes (*)).
- Règle n°2 - Construction bas carbone :
L'indicateur d'impact carbone des composants et équipements de la construction (indicateur ICc) du projet doit être minoré de 5% par rapport à la valeur seuil ICc max 2025 définie par la réglementation environnementale RE2020.

b) Règle supplémentaire pour les bureaux de 500 m² de SP ou plus :

Dans les zones U et 1AU, les constructions neuves de bureaux dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m² doivent respecter les 5 critères suivants du standard passif :

- Le besoin de chaleur (*) pour le chauffage du volume à chauffer doit être inférieur ou égal à 15 kWh d'énergie utile par m² de surface de référence énergétique (*) et par an,
- Le besoin de refroidissement (*) du volume à refroidir doit être inférieur ou égal à 15 kWh d'énergie utile par m² de surface de référence énergétique (*) 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 de référence énergétique (*) et par an, soit la consommation en énergie primaire renouvelable doit être inférieure au plafond défini dans le standard bâtiment passif,
- 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,

- Pour les projets sans climatisation, la fréquence de surchauffe (température intérieure du bâtiment supérieure à 25 °C) doit être inférieure à 10 % des heures de l'année.

Toutefois, dans le cas d'une mixité de sous-destination Bureau avec au moins une des sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Entrepôt, Industrie, le respect des 5 critères du standard passif ne s'applique que pour la partie Bureau.

5.1.1.3 Artisanat et commerce de détail, Entrepôt, Industrie, Bâtiment agricole, Équipement d'intérêt collectif et services publics

a) Dans les zones U et 1AU :

Les constructions neuves d'Artisanat et commerce de détail, Entrepôt, Industrie, Équipement d'intérêt collectif et services publics doivent respecter au moins une des 2 règles suivantes :

- Règle n°1 - Production d'énergie renouvelable :
Un procédé de production d'énergie renouvelable doit être mis en œuvre en toiture sur une surface correspondant au moins à :
 - Soit, 10 points de pourcentage supplémentaire par rapport à la proportion de surface de toiture imposée par l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitat pour chaque construction devant intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation en toiture ;
 - Soit, 20 % de la surface d'emprise au sol (*) de chaque construction, hors annexes (*), dans les autres cas.
 Le dispositif retenu peut être installé sur une ou plusieurs constructions (y compris annexes (*)).
Les constructions neuves non soumises à la réglementation environnementale RE2020 (ou suivantes), peuvent justifier d'une exonération de production d'énergie renouvelable en toiture sous réserve de respecter les cas prévus par les articles R171-34 à 171-42 du code de la construction et de l'habitat.
- Règle n°2 - Construction bas carbone :
L'indicateur d'impact carbone des composants et équipements de la construction (indicateur ICc) du projet doit être minoré de 5% par rapport à la valeur seuil ICc max 2025 définie par la réglementation environnementale RE2020.

b) Dans les zones A, N et NP

Les constructions neuves d'exploitation agricole, hors serres, dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 700 m² doivent mettre en œuvre un procédé de production d'énergie

renouvelable en toiture sur une surface correspondant au moins à 20 % de la surface d'emprise au sol (*) de chaque construction.

Le dispositif retenu peut être installé sur une ou plusieurs constructions (y compris annexes (*)).

Les constructions neuves non soumises à la réglementation environnementale RE2020 (ou suivantes), peuvent justifier d'une exonération de production d'énergie renouvelable en toiture sous réserve de respecter les cas prévus par les articles R171-34 à 171-42 du code de la construction et de l'habitation.

5.1.2 Règles alternatives

Afin de tenir compte du contexte urbain et des particularités architecturales, géographiques ou topographiques du site, les 5 critères du standard passif peuvent ne pas être exigés pour les bureaux. En contrepartie, le projet devra justifier d'une possible réversibilité vers du logement ou de l'hébergement.

5.2 - Confort d'été

5.2.1 Règles générales

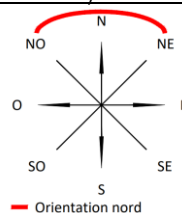
5.2.1.1. Orientation des logements et hébergements

Pour les constructions neuves :

- les Logements et Hébergements de 3 pièces et plus respectent une double orientation (*).
- les Logements de moins de 3 pièces mono-orientés nord-est à nord-ouest (via le nord), sont limités à un seul par niveau et interdits à rez-de-chaussée.
- les Hébergements de moins de 3 pièces mono-orientés nord-est à nord-ouest (via le nord), sont limités à 30% par niveau et interdits à rez-de-chaussée.

Le nord-est et le nord-ouest sont définis par un angle à 45° par rapport au nord.

Orientation nord-est à nord-ouest
(via le nord) - Illustration



5.2.1.2. Indicateur de confort d'été

Pour les constructions neuves de Logements, Hébergements et Bureaux, l'indicateur d'inconfort estival de la Réglementation Environnementale en vigueur, exprimé en degrés-heures (DH), doit être inférieur ou égal à 250 DH.

Pour atteindre ce résultat, les moyens suivants sont recommandés sans être exhaustifs :

- Intégrer systématiquement des protections solaires extérieures et si possible perméables (possibilité de laisser passer la lumière et de ventiler) et des masques solaires (débords de toit, balcons, casquettes, auvents, stores à projections, arbres à feuilles caduques pour les façades ouest, etc....) ;
- Limiter les surfaces de vitrage en particulier pour les bureaux ;
- Mettre en œuvre des baies efficaces et sûres pour la ventilation naturelle (ouvertures oscillo-battante ou à pivot, ouvertures mécanisées et automatisées pour la ventilation nocturne en bureau ou activité) ;
- Améliorer l'inertie des parois, planchers et toitures des bâtiments ;
- Intégrer des zones de tampons bioclimatiques type loggias et serres ;
- Mettre en œuvre des systèmes de rafraîchissement passifs (*).

5.2.1.3. Climatisation

Pour toutes les constructions neuves de Logements, Hébergements et Bureaux, hors annexes (*), les systèmes de climatisation sont autorisés à condition qu'une solution technique de rafraîchissement passif (*) soit prévue pour limiter l'usage et le besoin de la climatisation. En cas de climatisation, cette dernière doit être approvisionnée par une énergie renouvelable couvrant au moins la moitié des consommations énergétiques de la climatisation, et être préférentiellement collective à l'échelle d'une construction ou mutualisée entre plusieurs constructions.

5.2.1.4. Albedo

Dans les zones urbaines, dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire est à privilégier pour les façades et sols les plus exposés.

5.2.2 Règles alternatives

Afin de tenir compte du contexte urbain, des particularités architecturales, géographiques ou topographiques du site ainsi que de règles architecturales particulières ou de règles d'implantation, l'obligation de double orientation peut ne pas être exigée pour les Logements et Hébergements.

5.3- Isolation par l'extérieur

5.3.1 Règles générales

5.3.1.1 Constructions existantes

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 (*).

5.3.1.2 Dérogation aux règles de hauteur et d'implantation

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.

5.3.2 Règles alternatives

Sans objet

5.4- Mesures favorables aux énergies renouvelables, à l'isolation thermique et à l'environnement

5.4.1 Règles générales

5.4.1.1. Saillie de toiture

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie et à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, tour de ventilation, 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.

5.4.1.2. Bonus de surélévation

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.

5.4.1.3. Bâtiments

Les bâtiments visés par l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitat respectent les dispositions de performance énergétique et environnementale imposées par ledit article (dispositifs végétalisés, production d'énergie renouvelable, ...).

5.4.1.4. Parcs de stationnements extérieurs

Les parcs de stationnements extérieurs visés par l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme respectent les dispositions imposées par ledit article (revêtement de surface, aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés, production d'énergie renouvelable, ombrage, ...).

5.4.2 Règles alternatives

Sans objet

5.5- Piscines

5.5.1 Règles générales

Dans les zones qui le permettent, sont autorisées, les piscines individuelles à un seul logement sous réserve que leur bassin n'excède pas un volume d'eau de 25 m³ et qu'elles soient dotées d'un système de couverture limitant l'évaporation ainsi que d'un système de récupération d'eau de pluie adapté (filtration) permettant d'assurer notamment les mises à niveau d'eau du bassin.

5.5.2 Règles alternatives

Sans objet

6. Végétalisation et clôtures

6.1 - Végétalisation

6.1.1. Règles générales

6.1.1.1. Dans toutes les zones :

a) Composition d'ensemble :

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.

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 réalisés en aérien doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et les emplacements de stationnement automobile réalisés en dehors des emprises construites doivent être traités en surface semi-perméable (*).

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.

b) Arbres (*) existants :

Les arbres (*) existants sont maintenus ou remplacés sous réserve de compensation par la plantation de 2 arbres (*) pour 1 supprimé. Cette disposition s'applique lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre (*) du projet le permet (un espace de pleine terre d'au moins 50 m² d'un seul tenant et 20 m² de pleine terre par arbre), hors pleine terre couverte par la couronne d'un arbre (*) existant conservé, sauf dans le cas d'un projet d'ensemble (*). Dans le cas d'un projet d'ensemble (*), la compensation peut se faire hors terrain du projet uniquement si la surface de pleine terre du projet n'est pas suffisante.

Dans les zones U et 1AU, cette règle est cumulative avec l'obligation de plantation d'un arbre (*) par 200m² de pleine terre.

c) Nouvelles plantations :

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 à feuilles caduques sont privilégiés.

Les aménagements paysagers doivent privilégier les espèces végétales favorables au développement de la faune et de la microfaune endogène.

Les espèces végétales invasives (*) sont interdites.

Les espèces végétales recommandées (*) sont celles particulièrement intéressantes pour la biodiversité.

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

6.1.1.3. En complément dans les zones A, N et 2AU pour la destination Habitation **et dans les secteurs Ah et Nh**, le terrain doit comporter au minimum les normes cumulatives suivantes :

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

6.1.1.4. En complément dans les zones U et 1AU :

a) Le terrain doit comporter au minimum les normes cumulatives suivantes :

- 1 arbre (*) 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'1m³ de terre minimum) à l'exception des constructions dédiées uniquement au stationnement (parking silo, parking relai, ...). Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux aires de stationnement relevant de l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme dont les seules dispositions spécifiques s'appliquent.

- 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.
- b) 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.
- c) En outre, en zone UP :

Dans la zone UP 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.

- d) 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.

6.1.1.5. 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.

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

- Extensions (*) et/ou annexes (*) des constructions existantes (*) de moins de 20 m² d'emprise au sol (*) et/ou aux aménagements ou constructions sans création d'emprise au sol soumis à autorisation d'urbanisme ayant pour effet la création d'une surface imperméable (*) inférieure à 20 m². Ce seuil de 20 m², créatif ou non d'emprise au sol, s'apprécie de manière cumulative à compter de la date d'approbation du PLUi de 2019, sauf dans le cas où le projet est situé sur la commune de Saint-Jacques de la Lande.

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

- b) Identification au plan thématique coefficient de végétalisation :

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

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



surfaces de pleine terre (*) et/ou 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.

c) 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 (*).

d) 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.

e) Bonus :

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.

Les bonus sont définis tel que :

	Bonus
Chaque arbre (*) conservé dans le cadre du projet, dans la limite d'un arbre par 20 m ² de pleine terre (*) 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 m ² de pleine terre (*) d'un seul tenant. Ne sont pas éligibles au bonus : les arbres plantés dans le cadre de règles de compensation	+ 1%

Les bonus peuvent se cumuler.

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

Types de surface	Coefficient de pondération
Surfaces imperméables (Se1)	0
Surfaces éco-aménagées :	
<u>Surfaces de pleine terre (*)</u> (Se2)	1
<u>Espaces extérieurs réalisés en surfaces semi-perméables (*)</u> (Se3)	0,15
<u>Dalles de couverture ou toitures végétalisées :</u>	
Épaisseur de terre ≥ 8 cm et <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

Cas particulier : Les bonus ne sont pas utilisables dans les zones UI1 et UI2 pour les terrains dont la surface est supérieure ou égale à 1000 m²

Un guide de recommandations pour une gestion durable et efficiente du foncier en zone d'activités économiques productives illustre les règles.

6.1.2. Règles alternatives

a) Surélévation :

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.

Toutefois, les projets de surélévation qui améliorent les performances énergétiques globale de la construction de manière significative et/ou participent de la mise en valeur patrimoniale de l'ensemble de la construction faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou du patrimoine bâti d'intérêt local et/ou participent de la mise en accessibilité de la construction, peuvent être autorisés à réduire la valeur du coefficient de végétalisation pour permettre la réalisation de distribution verticale ou horizontale des logements (escalier, ascenseur, coursive, ...) ainsi que pour la réalisation de locaux pour les vélos.

b) Dans les périmètres de centralité :

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.

c) Dans les orientations d'aménagement de quartier :

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 :

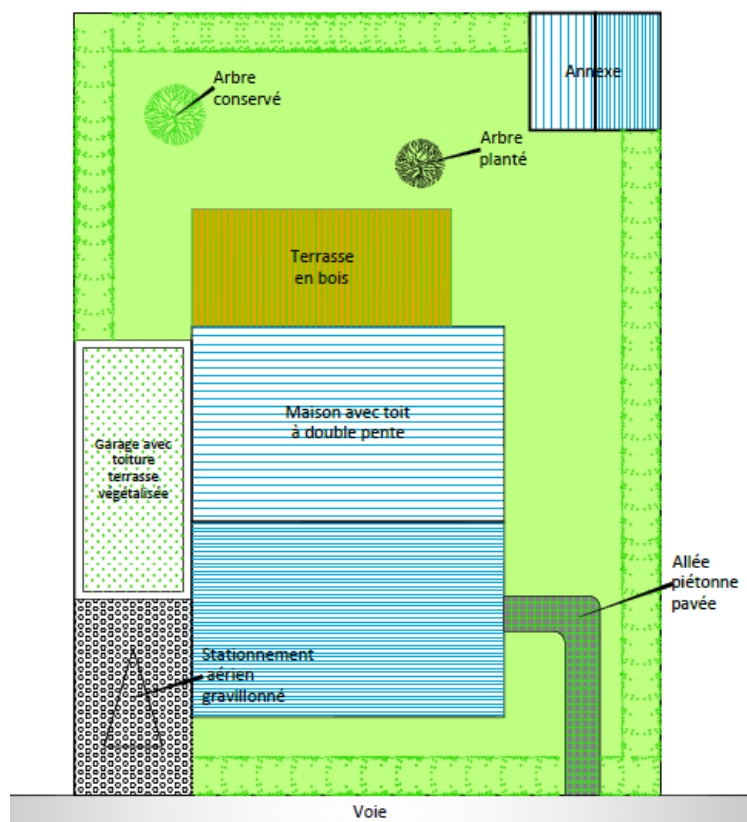
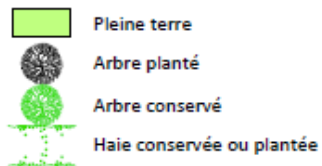
Superficie du terrain = 300m²

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
<u>Dalles de couverture ou toitures végétalisées :</u>					
Épaisseur de terre minimale $\geq$ à 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 m ²) / forfait +2%		1,00
Nombre d'arbre(s) planté(s) (surface minimale au sol 20 m ²) / forfait +1%		1,00
Clôture végétale conservée ou créée (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

6.2.1. 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.

Lorsqu'ils y sont intégrés, les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être traités en harmonie avec le dispositif de 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 haies végétales participant à l'atteinte du coefficient de végétalisation via l'application des bonus ne peuvent pas être supprimées.

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 pour édifier des clôtures complète et illustre les règles.

6.2.1.1. Dans les zones A, N, NP et 2AU

a) 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.

b) 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.

Les dispositions a) et b) ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures situées à plus de 150 m des habitations et des sièges d'exploitations agricoles pour lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article L372-1 du code de l'environnement, à savoir :

- La clôture permet la libre circulation des animaux sauvages;
- Hauteur maximale de 1,20 m;
- Posée 30 cm au-dessus de la surface du sol;
- Non vulnérante;
- Ne constituant pas de piège pour la faune;
- Constituée de matériaux naturels ou traditionnels.

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

Les clôtures doivent être composées :

- Matériaux (hors portail et leurs supports) : haies végétales doublées éventuellement soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques soit d'un dispositif à claire-voie composé de matériaux naturels (ex : ganivelles).
- 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.

6.2.1.3. 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.

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

a) 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.

b) Les clôtures sur les autres espaces publics (ex : chemin piéton ouvert au public, sur parc public, sur forêt publique, 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.

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.

6.2.2. 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 :

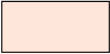
- Pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes,
- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité existants en maçonnerie pierre ou en terre d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière 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.

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 :

	Secteur 1 = Centre-ville de Rennes
	Secteur 2 = 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)
	Secteur 3 = Autres quartiers de Rennes, centres villes et abords de gares bien desservis par les transports collectifs
	Secteur 4 = Communes de 1 ^{ère} couronne et centres villes des communes de 2 nd et 3 ^{ème} couronne bien desservis par les transports collectifs
	Secteur 5 = Autres secteurs urbanisés ou à urbaniser (communes de 2 nd et 3 ^{ème} couronne)

Des secteurs de règles particulières peuvent également être délimités aux plans thématiques de stationnement :

	Règle particulière n°1 = Dans ce périmètre, la norme minimale de stationnement automobile applicable pour les logements "AL" est celle indiquée au plan thématique stationnement.
	Règle particulière n°2 = Dans ce périmètre, les normes minimales de stationnement automobile ne sont pas réglementées. Les autres dispositions réglementaires du présent chapitre s'appliquent.

7.1 - Stationnement automobile

7.1.1. Règles générales

7.1.1.1. Modalités d'application :

a) Construction existante (*) :

À l'exception des cas particuliers définis ci-après, 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 ou logement pour la sous-destination Hébergement.

Les règles de stationnement ne s'appliquent pas aux cas particuliers suivants :

- soit lorsque les travaux de surélévation, de réhabilitation ou de restructuration améliorent les performances énergétiques globales de la construction de manière significative et/ou participent de la mise en valeur patrimoniale de l'ensemble de la construction faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou du patrimoine bâti d'intérêt local et/ou participent de la mise en accessibilité de la construction, Cette disposition n'est pas applicable aux constructions situées dans les zones UE.
- soit lorsque le projet entraîne la création de logements ou hébergements par changement de destination à condition que le projet améliore les performances énergétiques globales de la construction de manière significative et/ou participent de la mise en valeur patrimoniale de l'ensemble de la construction faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou du patrimoine bâti d'intérêt local et/ou participent de la mise en accessibilité 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.

b) Construction nouvelle :

Les règles de stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles.

7.1.1.2. Modalités de réalisation des espaces de stationnement :

a) Surfaces concernées :

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.

b) Localisation :

- 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 500 m du terrain de la construction. Toutefois, dans le cas d'un projet d'ensemble (*), les emplacements de stationnements peuvent être réalisés au-delà de ces distances sous réserve d'être situés à l'intérieur du périmètre de ce projet et peuvent être conçus en ouvrage mutualisé ou de manière groupée.
- Dans toutes les zones UA et les périmètres de centralité, aucun emplacement de stationnement ne doit être réalisé au rez-de-chaussée des constructions dont la hauteur atteint au moins R+2+Sommet 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.
- Dans toutes les zones UE, la localisation des emplacements de stationnement aérien est de préférence contigüe à la rue.

c) Accessibilité :

- Les voies de circulation des espaces stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.
- Les rampes d'accès aux espaces 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.
- Lorsqu'il est exigé plus d'1 emplacement de stationnement par 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.

d) Emprise des stationnements :

- 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 les emplacements de stationnement ne sont pas réalisés sur le terrain du projet ou dans le cas où la totalité des emplacements de stationnement fait l'objet d'un traitement paysager et architectural d'ensemble via un dispositif d'ombrage végétalisé (pergola végétalisée, arbres, etc.).

- Pour le commerce et cinéma :

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux espaces 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'autopartage et les emplacements de stationnement destinés à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des espaces de stationnement. La surface des emplacements de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

e) Intégration :

Les espaces de stationnement réalisés en aérien devront faire l'objet d'un traitement paysager et architectural d'ensemble (voir règle 6.1 Végétalisation).

f) Hauteur :

Dans le cas où l'espace de stationnement est réalisé à rez-de-chaussée ou dans les étages courants, des règles spécifiques de hauteur sont fixées (voir règle 2. Hauteur des constructions).

g) Box de stationnement :

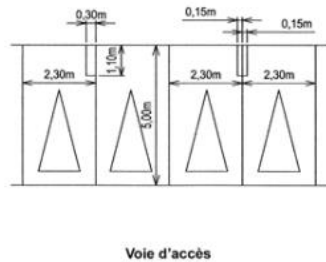
La création de box de stationnement en sous-sol n'est pas recommandée.

7.1.1.3. 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 de

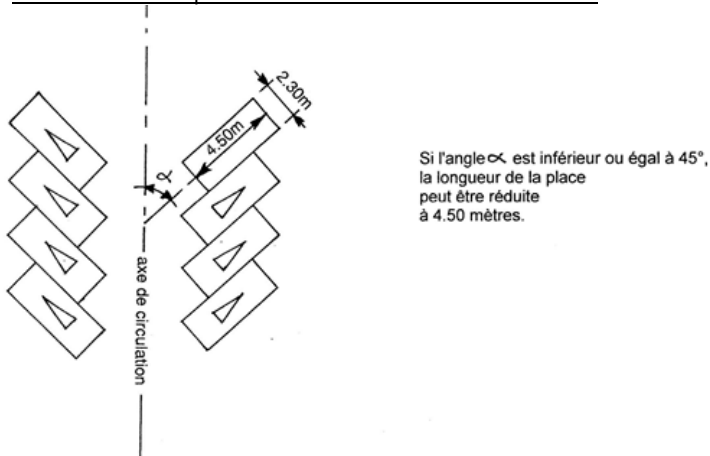
stationnement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surface des parcs de stationnement.

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



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.

7.1.1.4. Modalités de calcul des emplacements de stationnement :

a) Calcul arrondi :

Pour chaque calcul, il est procédé aux arrondis suivants, par sous-destination ou par typologie de logements pour la sous-destination Logement :

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

b) Construction à cheval sur plusieurs secteurs de stationnement :

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.

c) Mixité de sous-destinations :

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations (*) ou sous-destinations (*) au sens du présent règlement, le calcul des besoins en emplacement de stationnement s'effectue au prorata de chacune des affectations.

d) Véhicules électriques et autopartage :

Sur la base des calculs ci-dessus et en application de l'article L151-31, le nombre total d'emplacements de stationnement exigés pour les véhicules motorisés est réduit de 15 % (le résultat est arrondi au nombre entier supérieur) 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

Les emplacements de stationnement nécessaires à ces véhicules en autopartage sont comptabilisés dans le total des emplacements de stationnement restant à réaliser après application de la réduction de 15 %.

e) Construction existante (*) :

Si la construction existante (*) dispose d'un nombre d'emplacements de stationnement 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 de stationnement 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'emplacements de stationnement préexistant doit être conservé.

7.1.1.5. Norme de stationnement :

a) Secteurs non couverts par un périmètre de stationnement :

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

b) Secteurs couverts par un périmètre de stationnement :

Le nombre d'emplacements de stationnement est indiqué dans le tableau ci-après ou sur les plans graphiques dans le cas des règles particulières n°1.



Normes minimales exigées :

Secteurs	S1	S2	S3	S4	S5
Destination Habitation					
Logements identifiés à l'article L 151-34 du Code de l'Urbanisme	Non réglementé				
Autres logements (AL)					
Studios, T1 et T2	0,4 emplacement par logement (a)	0,5 emplacement par logement	0,7 emplacement par logement	1 emplacement par logement	1 emplacement par logement
T3	0,8 emplacement par logement (a)	1 emplacement par logement	1 emplacement par logement	1,4 emplacement par logement	1,5 emplacement par logement
T4 et +			1,3 emplacement par logement	1,8 emplacement par logement	2 emplacements par logement
Hébergements identifiés à l'article L 151-34 du Code de l'Urbanisme (résidences CROUS, EPHAD,...)	Non réglementé				
Autres hébergements accueillant un public dépendant ¹	Non réglementé	1 emplacement pour 6 chambres créées ²	1 emplacement pour 4 chambres créées ²		
Autres hébergements accueillant un public non dépendant ¹	Non réglementé	1 emplacement pour 4 chambres créées ²			

¹ Voir la définition de la sous-destination Hébergement

² Pour les logements, chaque chambre est comptabilisée ; un logement sans chambre (studio, ...) est comptabilisé pour une chambre



Secteurs	S1	S2	S3	S4	S5
Sous-destination Bureaux					
	Non règlementé	1 emplacement / tranche complète de 200 m² SP créée	1 emplacement / tranche complète de 75 m² SP créée (b)	1 emplacement / tranche complète de 50 m² SP créée (b)	1 emplacement / tranche complète de 40 m² SP créée (b)
Sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
	Non règlementé	1 emplacement / tranche complète de 100 m² SP (c)	1 emplacement / tranche complète de 55 m² SP créée (d)	1 emplacement / tranche complète de 40 m² SP créée (d)	
Sous-destination Hôtels et Autres hébergements touristiques					
	Non règlementé	1 emplacement /4 chambres ou 4 logements créés	1 emplacement /2 chambres ou 2 logements créés		
Destination Équipements d'intérêts collectifs et service public, Sous-destinations Entrepôt, Industrie, Commerce de Gros, Cinéma et Centre de Congrès et d'Exposition					
	Le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - Des besoins du projet et notamment du taux et du rythme de sa fréquentation ; - De la situation géographique du projet au regard de l'offre en transport en commun existante ou programmée ; - De la situation géographique du projet au regard des capacités de stationnement publiques ou privées existantes ou programmées à proximité.				

(a) Les 20 premiers logements du projet (toute typologie confondue) ne sont pas réglementés, soit une économie de réalisation de 16 emplacements de stationnements au maximum.

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

(c) Aucun emplacement exigé pour les 300 premiers m² de surface de plancher créée

(d) Dans les centralités délimitées au règlement graphique : aucun emplacement exigé pour les 300 premiers m² de surface de plancher créée

Normes maximales exigées :

Secteurs	S1	S2	S3	S4	S5
Sous-destination Bureaux					
Norme maximale bureaux	1 emplacement / tranche même incomplète de 170 m² SP créée	1 emplacement / tranche même incomplète de 100 m² SP créée (e)	1 emplacement / tranche même incomplète de 55 m² SP créée	Non réglementé	
Sous-destination Artisanat et commerce de détail					
Norme maximale artisanat et commerces de détail	Non réglementé	1 emplacement / tranche même incomplète de 55 m² SP créée (f)	Non réglementé		

(e) Dans les périmètres de 500 m autour des stations de métro Poterie, Kennedy, Cesson-ViaSilva et Saint-Jacques-Gaîté, la norme maximale bureau est de **1 emplacement** / tranche même incomplète de **55 m²** SP créée

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

Lorsque la construction ou le projet d'ensemble (*) présente une mixité fonctionnelle et que les sous-destinations "Bureaux" ou "Artisanat et commerce de détails" représentent plus de 50 % des surface de plancher créées, les normes maximales ci-dessus s'appliquent à l'ensemble des surfaces de plancher des destinations de la construction ou du projet d'ensemble (*). Il en est de même, pour un projet comportant un mixte des sous-destinations "Bureaux" et "Artisanat et commerce de détails " mais dans ce cas seule la norme maximale de la sous destinations "Bureaux" s'applique à l'ensemble des destinations de la construction ou du projet d'ensemble (*).

7.1.2. Règles alternatives

7.1.2.1. Modalités d'application :

a) Construction existante (*) :

Pour une construction existante (*) et sous réserve de tenir compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site, les règles de stationnement peuvent ne pas s'appliquer :

- En cas de changement de destination autre que vers la destination "Habitation" et à condition que le projet améliore les performances énergétiques globale de la construction de manière significative et/ou participent de la mise en valeur patrimoniale de l'ensemble de la construction faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou du patrimoine bâti d'intérêt local et/ou participent de la mise en accessibilité de la construction ;
- Dans toutes les zones UE, en cas de travaux de surélévation, de réhabilitation ou de restructuration qui améliorent les performances énergétiques globales de la construction de manière significative et/ou participent de la mise en valeur patrimoniale de l'ensemble de la construction faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou du patrimoine bâti d'intérêt local et/ou participent de la mise en accessibilité de la construction.

b) Construction nouvelle :

Pour une construction nouvelle, les règles de stationnement peuvent ne pas s'appliquer :

- Pour mettre en valeur ou protéger 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.
- Pour faciliter des opérations rendues complexes au regard d'un foncier contraint et d'enjeux d'intégration urbaine.
- Lorsque le projet est situé dans un périmètre de zone inondable (PPRi ou non) ou sur des terrains dont la pollution des sols est avérée et que la réalisation de ces emplacements présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables.

7.1.2.2. Modalités de réalisation des espaces de stationnement :

Dans certains cas, un bonus de hauteur de la construction peut être accordé (voir règle 2. Hauteur des constructions).

7.1.2.3. Mutualisation et foisonnement du stationnement (*) :

Les règles a), b) et c) ci-dessous ne sont pas cumulables entre elles.

a) Mixité de sous-destinations :

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/ou "équipement d'intérêt collectif et services publics" peuvent être réduites de 30 % et le nombre d'emplacements de stationnement exigé pour la destination "Activités des secteurs secondaire et tertiaire" peut être réduit de 50% ;

Si la surface de plancher des destinations "commerces et activité de service" et/ou "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 destination "Activités des secteurs secondaire et tertiaire" 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 % ;

Si aucune destination ne représente plus de 50 % de la surface de plancher du programme mais que la surface de plancher cumulée des destinations "Commerce et activités de service" et/ou "Activités secondaires et tertiaires" et/ou "Équipement d'intérêt collectif et services publics" est supérieure à 50 % de la surface de plancher totale du programme, le nombre d'emplacements de stationnement exigé pour la sous-destination "Logement" peut être réduit de 30 % ;

b) Stationnements partagés :

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.

c) Proximité d'un parc de stationnement recensé à l'annexe E-13 :

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".

7.1.2.4. Normes maximales exigées :

Pour la sous-destination Bureau, dans le cas où l'activité exercée dispose d'une flotte de véhicules d'entreprise, un nombre supérieur d'emplacement de stationnement peut exceptionnellement être autorisé voire imposé, dans la limite du volume de la flotte. Les emplacements de stationnement surnuméraires autorisés doivent être réversibles pour un autre usage et ne peuvent en aucun cas être réalisés dans le sous-sol de la construction.

7.1.2.2. 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

7.2.1. Règles générales

Un guide de recommandations pour la réalisation de locaux vélos complète les présentes règles.

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

7.2.1.1. Modalités de réalisation des espaces de stationnement :

a) Surfaces concernées :

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.

b) Localisation :

Pour chaque sous-destination, les emplacements de stationnement et/ou surfaces exigés doivent être situés en priorité au rez-de-chaussée. À défaut, une partie des emplacements de stationnement peut être réalisée au premier sous-sol de la construction ou aux étages et à condition d'être accessibles par un ascenseur correctement dimensionné ou une rampe d'accès adaptée aux vélos.

c) Conception :

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.
- Ne peuvent être réalisés en enfilade avec un accès interdépendant (y compris avec un stationnement automobile).
- 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.

Les emplacements de stationnement vélos :

- Peuvent, pour au maximum 50 % de ceux exigés, être réalisés en hauteur (crochet, rangement vertical ou système de rangement superposé).
- Doivent obligatoirement être équipés d'un système permettant :
 - De stabiliser fermement le vélo par appui ou maintien du cadre ;
 - D'attacher à la fois le cadre et une roue du vélo à un point fixe solidaire du bâti ou du sol.

7.2.1.2. 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 :

a) 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.

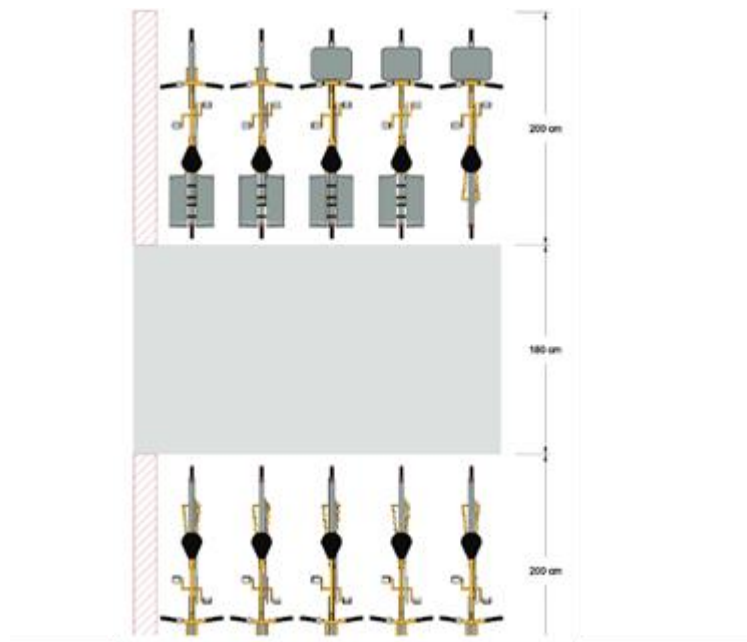
Pour déterminer le nombre d'emplacement vélo à réaliser, il convient de diviser cette surface par 1,5. Ce nombre intègre ceux dédiés aux vélos cargos et assimilés.

b) Pour les autres sous-destinations :

- Une surface au sol de 1.50 m² pour chaque vélo standard, ramenée à 0,75 m² pour un vélo en hauteur (crochet, rangement vertical) ou pour chaque vélo superposé.
- Une surface par emplacement de stationnement 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 via 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. Il peut également être mutualisé avec une aire de manœuvre automobile. 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



7.2.1.3. Modalités d'application et de calcul :

a) Construction existante (*) :

Les normes de stationnement vélo s'appliquent dès lors que l'extension (*), la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination de cette construction entraîne une augmentation :

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

Dans les autres cas d'intervention sur une construction existante (*), il est recommandé de respecter les règles relatives aux "modalités de réalisation des espaces de stationnement".

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.

b) Construction nouvelle :

Les normes et règles de stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles.

c) Mixité de sous-destinations :

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, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (E.R.P.).

7.2.1.4. Normes de stationnement :

a) Secteurs non couverts par un périmètre de stationnement :

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

b) Secteurs couverts par un périmètre de stationnement :

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

**7.2.1.5. 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 ³	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 ³	1 emplacement par chambre créé ⁴				
Bureaux					
Espace de stationnement d'une surface équivalente à 1,5 % de la surface de plancher créée avec un minimum de 3 m²					
Destination Équipements d'intérêts collectifs et service public et sous-destinations Hôtels et Autres hébergements touristiques, Industrie, Entrepôt, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma, Centre de congrès et d'exposition					
	Le nombre d'emplacements de stationnement vélo à réaliser est déterminé en tenant compte : - Des besoins du projet et notamment du taux et du rythme de sa fréquentation ; - De la situation géographique du projet et du contexte urbain ; - De la situation géographique du projet au regard des dispositifs de stationnement public existant à proximité.				

³ Voir définition de la sous-destination Hébergement

⁴ Pour les logements, chaque chambre est comptabilisée ; un logement sans chambre (studio, ...) est comptabilisé pour une chambre

7.2.1.6. Normes minimales exigées pour les vélos cargos et assimilés :

À l'exception de la sous-destination Bureau, pour chaque tranche complète de 20 emplacements de stationnement vélos standards exigés, un de ces emplacements de stationnement doit être dimensionné pour le stationnement des vélos cargos et assimilés.

Pour la sous-destination Bureau, le nombre d'emplacements de stationnement vélos obtenu par conversion de la surface de plancher exigée intègre un emplacement vélo cargos et assimilés par tranche complète de 20 emplacements vélos.

Il n'est pas exigé d'emplacement de stationnement vélos cargos et assimilés pour la sous-destination Hébergement.

7.2.2. Règles alternatives

a) Conception :

Pour les stationnements réalisés en hauteur, si le système de rangement dispose d'une assistance mécanique intégrale et ne présente aucun effort à la manœuvre, une proportion supérieure à 50 % des emplacements de stationnement en hauteur peut être autorisée.

b) Construction existante (*) :

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 (*).

c) Contrainte technique :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire, sur son terrain, 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 principal 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 doivent être adaptées à leur niveau de trafic et prendre en compte le cheminement de tous les modes de déplacement. La largeur minimale de la chaussée des voies de circulation automobile ne peut pas être inférieure à :

- 3,20 m pour les voies à sens unique
- 5,50 m pour les voies à double sens.

La largeur minimale de la chaussée des voies empruntées par les bus est d'au moins 3,25 m pour chaque sens.

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.

8.2.1. 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.

8.2.2. Assainissement des eaux usées

8.2.2.1. 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.

8.2.2.2. 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.

8.2.3. Gestion des eaux pluviales

8.2.3.1. Règles générales

Le raccordement des terrains à un réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est facultatif.

La collectivité n'a pas d'obligation à desservir tous les terrains avec un réseau public d'eaux pluviales.

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.

Les eaux issues du rabattement, du drainage ou du détournement de la nappe phréatique ou les eaux de source recueillies sur l'unité foncière doivent rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans les eaux superficielles (au fossé après accord du propriétaire, talweg ou cours d'eau). Le rejet aux réseaux publics d'eaux usées et d'eaux pluviales est interdit.

Les eaux de ruissellement issues des précipitations et collectées via un drainage périphérique à la construction ne sont pas concernées par cette interdiction dans la mesure où le drainage ne collecte pas d'eaux issues de nappe phréatique.

a) Récupération et réutilisation des eaux pluviales issues des toitures non accessibles

Les eaux pluviales constituent une ressource. Il est essentiel de les récupérer, stocker et réutiliser pour la desserte en eau d'appareils sanitaires sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Elles peuvent également être utilisées pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière.

Les constructions nouvelles hors annexes (*) doivent justifier d'un ouvrage de récupération des eaux de pluie collectées en toiture non accessible dimensionné comme suit :

- Construction comportant majoritairement l'une ou les destinations Habitation et Bureaux :
 - 1 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est inférieure ou égale à 80 m²
 - 3 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 150 m²
 - 10 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 150 m²

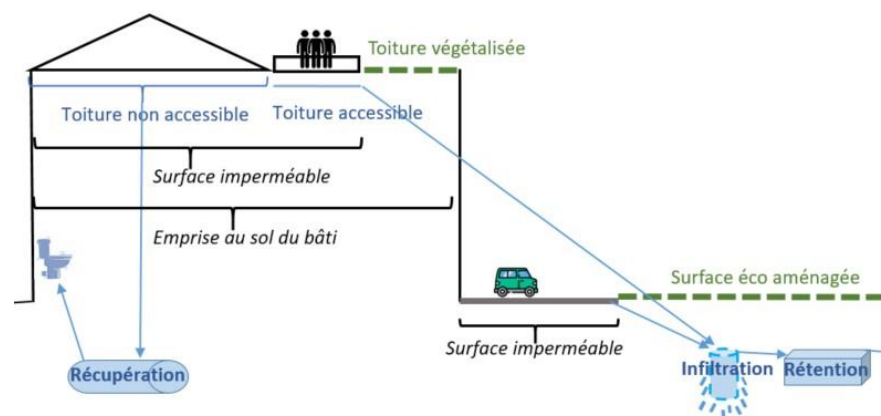
- Construction comportant majoritairement l'une ou les destinations Artisanat et commerce de détail, Activités de service avec accueil de clientèle, Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire et Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- 1 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est inférieure ou égale à 80 m²
- 3 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 80 m² et inférieure ou égale à 150 m²
- 5 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 150 m² et inférieure ou égale à 500 m²
- 10 m³ minimum si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 500 m².

Les eaux de pluie pouvant être utilisées pour des usages domestiques sont les eaux de pluie collectées à l'aval des surfaces inaccessibles correspondant, notamment, aux couvertures d'un bâtiment, non accessibles en dehors des opérations d'entretien et de maintenance.

Dans ce cadre, les surfaces, projetées au sol, des toitures accessibles et espaces extérieurs accessibles (de type balcons, terrasses, loggias, ...) sont à déduire de la surface d'emprise au sol pour la détermination du volume de l'ouvrage de récupération.

Surfaces à prendre en compte pour le dimensionnement de l'ouvrage de récupération/ réutilisation des eaux de pluie dans le cas d'un usage intérieur des eaux de pluie - Illustration



b) Infiltration des eaux pluviales issues des surfaces imperméables

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 imperméable (*) supérieure à 40 m²,

doit justifier d'un ouvrage d'infiltration des eaux pluviales sur son terrain d'un volume minimum de 10 litres / m² imperméabilisé nouvellement créé.

Aucun ouvrage d'infiltration ne sera exigé pour un volume calculé inférieur à 400 litres.

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.
- 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 (*).
- sur les centres d'enfouissement technique des déchets.

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.

c) Rétention et régulation des eaux pluviales issues des surfaces imperméables

Dans le cas d'un rejet des eaux pluviales hors du terrain, tout projet de construction, extension (*) et/ou d'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 rétention/ régulation des 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 rétention/ régulation de 28 litres / m² imperméabilisé nouvellement créé. Ainsi le volume de rétention/ régulation peut être tout ou partie remplacé par un volume d'infiltration.

La règle de rétention/ régulation ne s'applique pas en cas de rejet direct dans l'Ille, la Vilaine, le Meu ou la Seiche.

d) Modalités de prise en compte des surfaces du projet

Pour évaluer les compensations pluviales des projets en récupération/ réutilisation, infiltration et en rétention/ régulation, différents types de surfaces peuvent être comptabilisées et reportées sur l'outil Végét'Eaux disponible via le site internet de Rennes Métropole :

- surfaces imperméables (Se1)
- surfaces éco-aménagées utilisées pour le coefficient de végétalisation (Se2 à Se8).

Dans le cas où le pétitionnaire s'engage à la mise en place d'un usage intérieur des eaux de pluie collectées en toiture et récupérées (conformément à la réglementation en vigueur) :

Les surfaces dont les des eaux de pluie sont récupérées pourront être déduites de la somme des surfaces imperméabilisées créées à prendre en compte pour :

- le calcul des volumes des éventuels ouvrages d'Infiltration et/ou de Régulation;
- la détermination de l'obligation de mettre en œuvre un ouvrage de Régulation (dépassement ou non du seuil de 150 m²).

Mise en place d'un usage intérieur des eaux de pluie collectées en toiture et récupérées – Illustration

Pour un projet constitué d'un immeuble de 300 m² d'emprise au sol et d'un aménagement créant 120 m² de surfaces imperméabilisées (cheminement, parking...), les surfaces imperméables créées s'élèvent à 420 m².

Dans le cas où le pétitionnaire s'engage à la mise en place d'un usage intérieur des eaux de pluie collectées en toiture, les surfaces imperméables créées, à considérer pour l'application des règles d'infiltration et régulation, seraient égales à 120 m²).

Dans le cas de la mise en œuvre de toitures végétalisées :

Les surfaces de toitures végétalisées sont à déduire de la surface emprise au sol pour la détermination du volume de l'ouvrage de récupération/réutilisation. Ces surfaces constituent des surfaces éco-aménagées.

En cas de construction neuve hors annexes (*) :

Concernant l'infiltration et la régulation, 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 (*) :

Concernant l'infiltration et la régulation, 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.

8.2.3.2. 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 relatives au stockage - infiltration et à la rétention - régulation du présent règlement 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.

Cependant, le projet devra respecter les règles du PLUi relatives à la récupération et réutilisation des eaux pluviales issues des toitures non accessibles.

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'infiltrant sur le terrain sans ruissellement à l'extérieur de la parcelle du terrain (exemples : véranda, carport, pergolas, abris de jardin, hangar agricole, silos, serres, panneaux photovoltaïques au sol, ombrières, citernes, terrasse imperméable non raccordée, annexes agricoles, ...etc.).

Dans le cadre de la règle relative à la récupération et réutilisation des eaux pluviales issues des toitures non accessible, les normes peuvent être réduites, après démonstration, dans les cas suivants :

- Si la capacité de récupération imposée ne permet pas un remplissage de l'ouvrage compte tenu des besoins (par exemple dans le cas d'un potentiel de collecte en toiture faible par rapport à des usages prévus importants),
- En cas de difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiques acceptables,
- Les possibilités d'usage des eaux de pluie récupérées sont très faibles par rapport au potentiel de récupération (par exemple dans le cas d'un important hangar de stockage équipé de très peu de sanitaires).

8.2.4. 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

8.2.5. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, chauffage urbain)

Sur le domaine privé, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés préférentiellement en souterrain ou s'intégrer au bâti sans porter atteinte aux missions légales de service public des concessionnaires de réseau.

8.2.6. 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, une solution de tri à la source des déchets alimentaires doit être intégrée selon les situations définies par l'annexe E-6 Déchets en fonction de la typologie d'habitat et du secteur géographique (par le biais d'aires de compostage, par une surface supplémentaire des locaux ou par apport volontaire vers des points de collecte dédiés sur l'espace public).

Titre V

Règles spécifiques aux zones

ZONE UA1

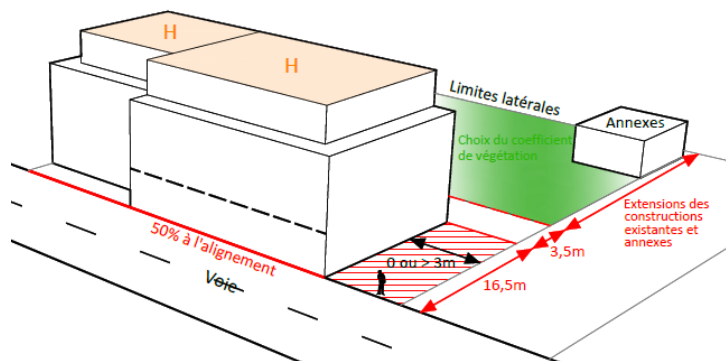
1. Présentation de la zone

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 :

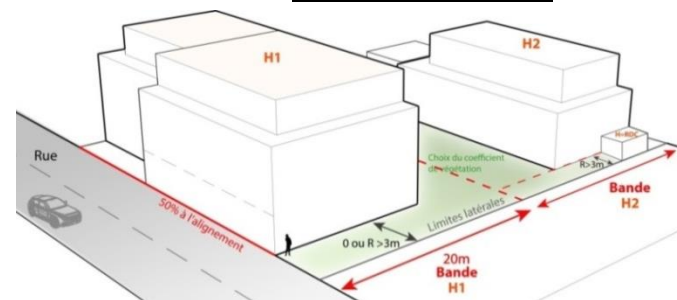
UA1a : Les constructions constituent un front bâti en majorité à l'alignement de la rue et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

Secteur UA1a – Illustration



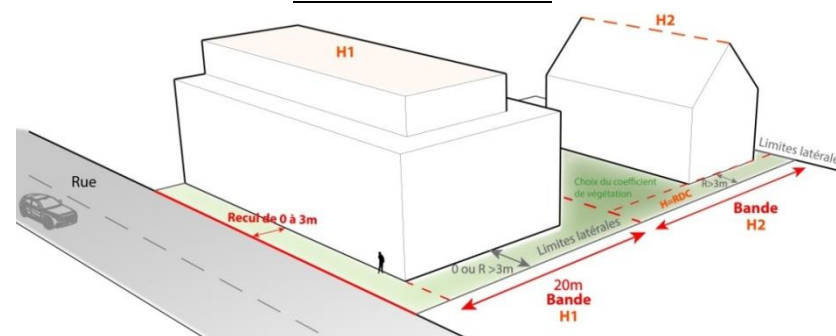
UA1b : Les constructions constituent un front bâti en majorité à l'alignement de la rue et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière.

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.

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

2.1.1. 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 :

- e) En bordure d'un espace vert ou d'un chemin piéton, l'implantation est libre.
- f) Dans le cas d'extension (*) d'une construction existante (*), l'implantation est libre.

2.1.2. 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

2.2.1. 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.

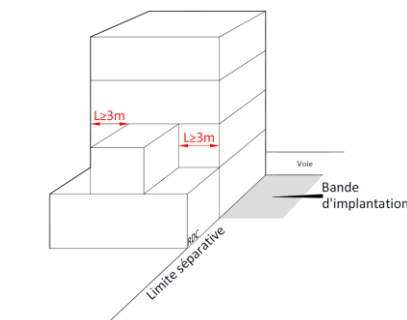
Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions peuvent :

- 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)



2.2.2. Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1. 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).

3.2. 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

1. Présentation de la zone

La zone UA2 correspond aux parties de centre-ville ou centre bourg réalisés dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble.

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

2.1.1. Règles générales

L'implantation des constructions doit être cohérente avec le plan de composition d'ensemble de la zone.

2.1.2. 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

2.2.1. Règles générales

L'implantation des constructions doit être cohérente avec le plan de composition d'ensemble de la zone.

2.2.2. Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

3. Hauteur des constructions

3.1. Règles générales

La hauteur maximale des constructions est indiquée au règlement graphique.

3.2. 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

1. Présentation de la zone

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 :

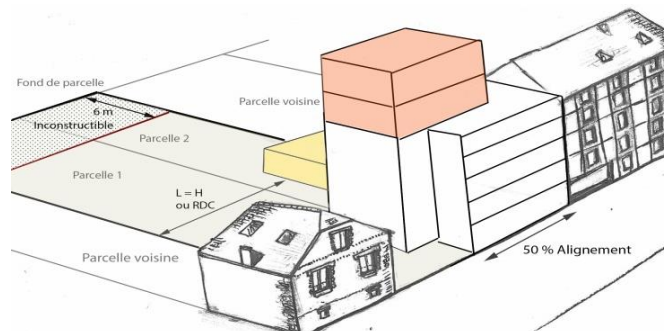
UB1a : Les constructions constituent un front bâti mêlant des discontinuités ponctuelles. Les fonds de terrains sont préservés. La capacité de construction permet une évolution des nouvelles constructions vers du collectif.

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.

2. 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 :

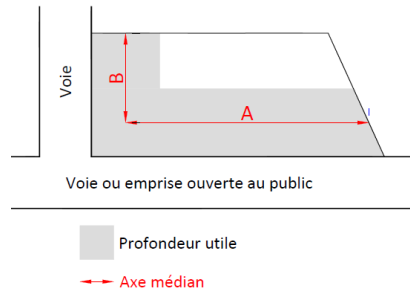
Secteur	UB1a	UB1b	UB1h
Profondeur utile	13,5 m	13,5 m	12 m
Nombre de niveaux	4	5	4

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.

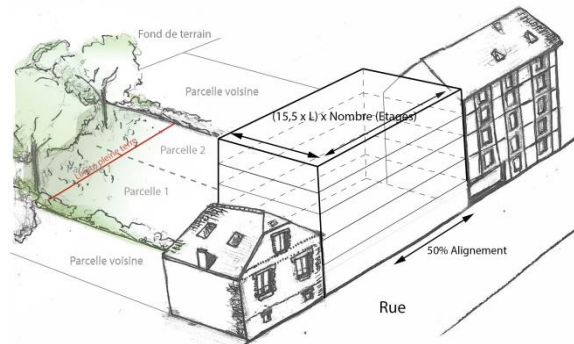
La surface utile = longueur de l'axe médian de la profondeur utile multiplié par la profondeur utile.

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.

3. Implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

3.1.1. Règles générales

3.1.1.1. Tous secteurs

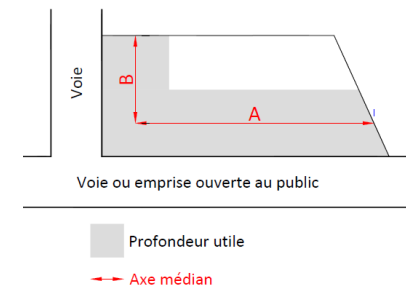
La construction s'implante majoritairement à l'alignement (*).

En bordure d'un espace vert ou d'un chemin piéton, l'implantation est libre.

3.1.1.2. Failles

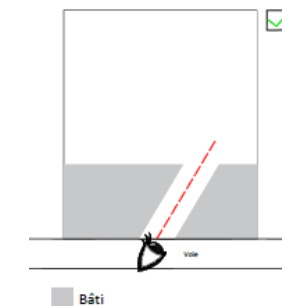
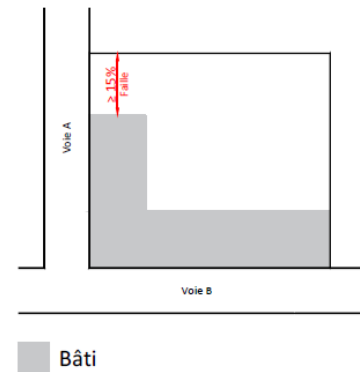
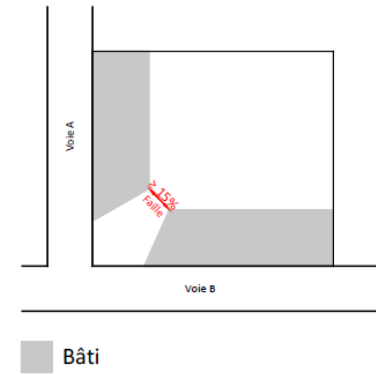
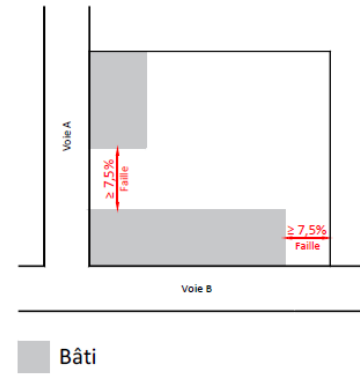
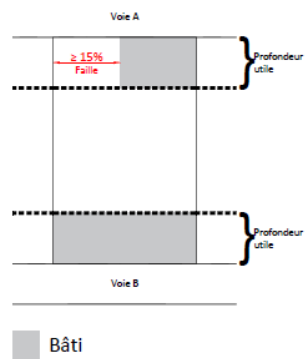
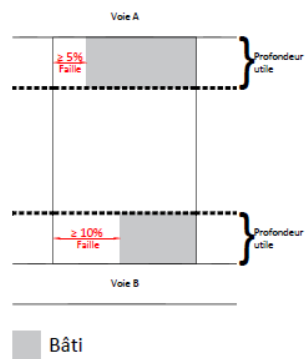
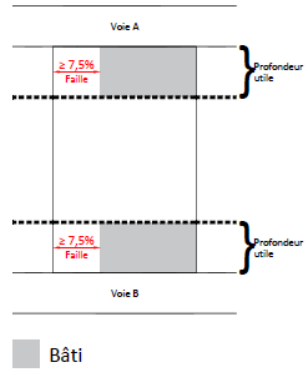
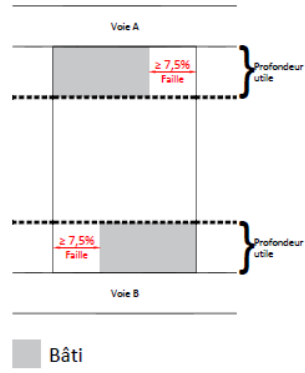
Pour tout terrain d'un linéaire supérieur ou égal à 25 m mesuré à l'axe médian de la profondeur utile (telle que définie au 1. Capacité de construction), une faille (*) doit être introduite. Elle représente au minimum 15% de ce linéaire avec un minimum de 3 m de large.

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.

Faïlles : 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-destinations de la destination Commerces et activités de service.

3.1.1.3. Annexes (*) : elles s'implantent en retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement (*).

3.1.2. Règles alternatives :

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.2.1. 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.

3.2.1.1. Limite de fond de terrain (*)

Dans le cas où une limite de fond de terrain (*) s'applique, la construction doit respecter une distance supérieure ou égale à sa hauteur ($L \geq H$) avec une distance minimale de 6 m par rapport aux limites de fond de terrain (*) 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, ...). Dans cette bande, seuls sont possibles la réhabilitation et l'extension (*) des constructions existantes (*) dans cette bande 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.

3.2.1.2. Autres limites séparatives

Dans la bande d'implantation (*), les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait minimal de 4 m.

Toutefois, un retrait de 2 mètres des limites séparatives est autorisé pour les décrochés architecturaux.

La profondeur de la bande d'implantation (*) varie selon les secteurs :

Secteur	UB1a	UB1b	UB1h
Profondeur de la bande d'implantation (*)	15 m	16 m	14 m

Au-delà de la bande d'implantation (*), le premier niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) des constructions s'implante librement. Au-delà du premier niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) des constructions, l'implantation se fait en retrait des limites séparatives correspondant au minimum à la hauteur de la construction ($L \geq H$) située au-dessus de ce premier niveau entier.

Dans le secteur UB1h, dans la bande d'implantation (*), si les constructions s'implantent en limite séparative, elles s'accrochent selon le principe du raccordement (*) en épaisseur à l'exception des extensions (*) des constructions existantes (*) et des annexes (*).

3.2.2. 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 ou pour assurer la mise en œuvre d'une règle architecturale particulière définie au plan de zonage, la distance supérieure ou égale à sa hauteur ($L \geq H$) à respecter en fond de terrain peut être réduite voire supprimée en maintenant la distance minimale de 6 ou 10 m 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.

4. Hauteur des constructions

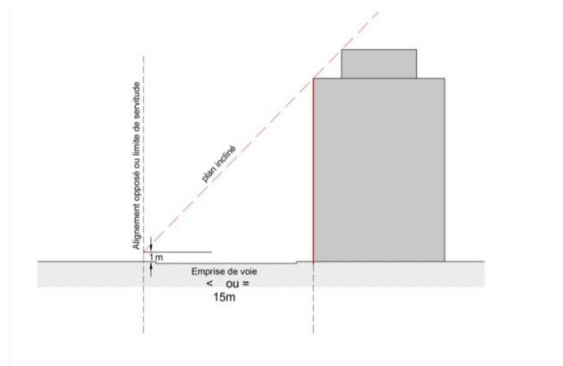
4.1. Règles générales

4.1.1. 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



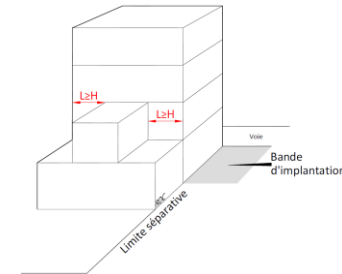
- Pour **les terrains de moins de 500 m² et d'une largeur inférieure à 16 m sur voie**, la hauteur est limitée à 3 niveaux nonobstant la règle différente au règlement graphique.

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.

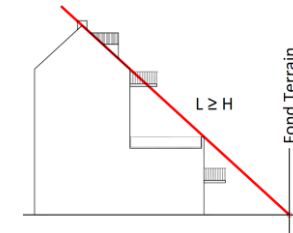
En dehors de la bande d'implantation, la hauteur est limitée au regard des prospects définis dans la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

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



4.1.2. 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 (*).

4.2. 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

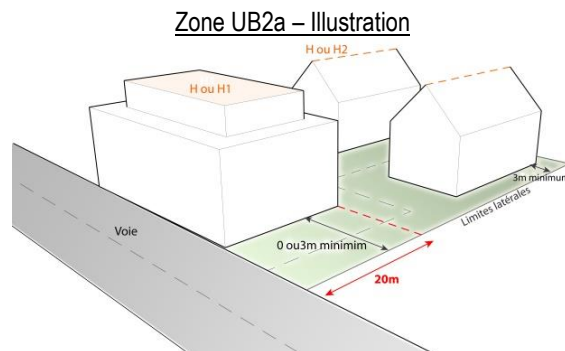
ZONE UB2

1. Présentation de la zone

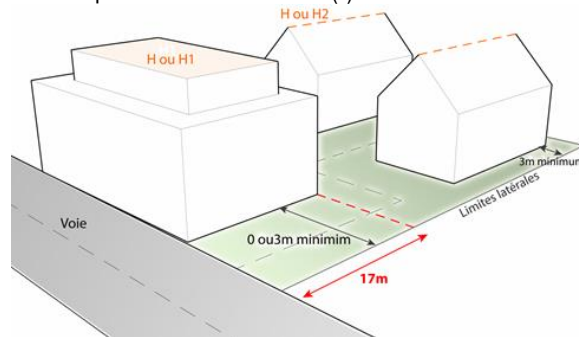
La zone UB2 correspond aux voies de faubourg des centres ville vers les entrées de ville. Ces voies se caractérisent par un bâti hétérogène majoritairement en bordure de voie mêlant différentes formes urbaines et époques de construction.

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

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



UB2b : bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions de 17 m



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

2.1.1. Règles générales

Les constructions s'implantent librement.

2.1.2. 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

2.2.1. 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.

2.2.2. Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

3. Hauteur des constructions

3.1. 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).

3.2. 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

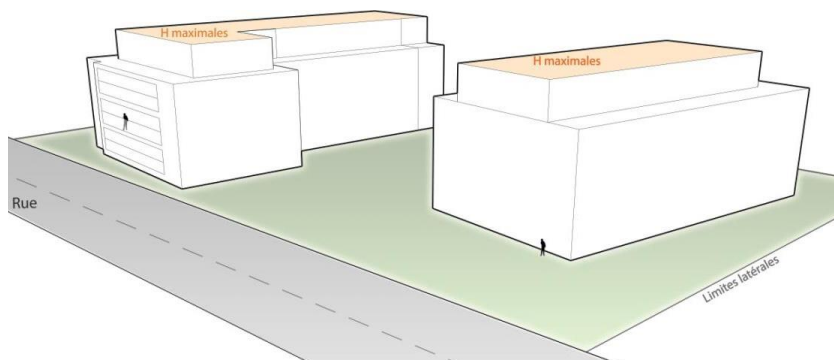
1. Présentation de la zone

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

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

2.1.1. Règles générales

2.1.1.1. 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.

2.1.1.2. Annexes (*) : elles s'implantent en cohérence avec leur usage et l'ambiance de la rue.

2.1.2. 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

2.2.1. Règles générales

UC1

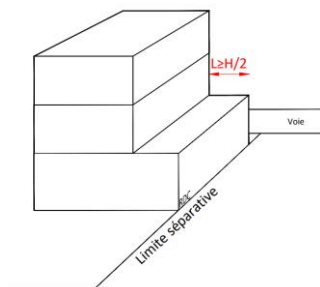
Les constructions s'implantent en cohérence avec le plan de composition d'ensemble existant ou nouveau par rapport aux limites séparatives et dans le respect des règles suivantes :

- 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)



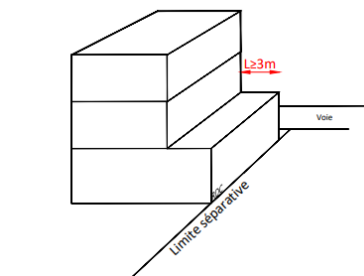
UC1h

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)



2.2.2. Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1. Règles générales

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

3.2. 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.

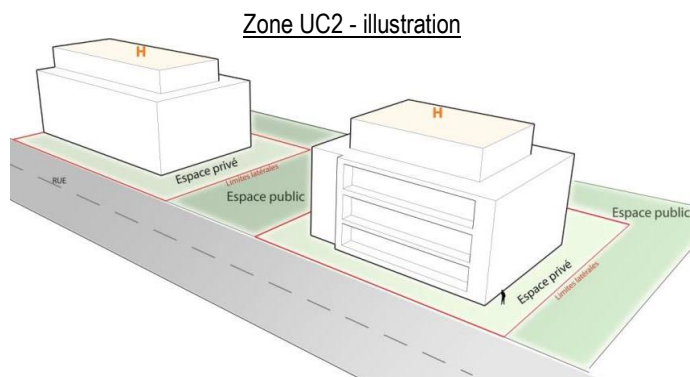
Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/3. Hauteur des constructions

ZONE UC2

1. Présentation de la zone

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.



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

2.1.1. Règles générales

Les constructions s'implantent librement.

2.1.2. 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

2.2.1. Règles générales

Les constructions s'implantent librement.

2.2.2. Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

3. Hauteur des constructions

3.1. Règles générales

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

3.2. 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

1. Présentation de la zone

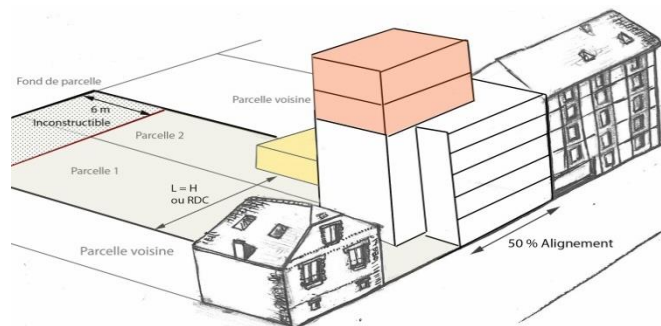
La zone UD1 correspond aux secteurs autorisant des immeubles collectifs sur voies structurantes ou voies de quartier. Ces voies se caractérisent par un bâti parfois hétérogène mais majoritairement en bordure de voie pouvant mêler différentes formes urbaines et époques de construction.

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.

2. 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 :

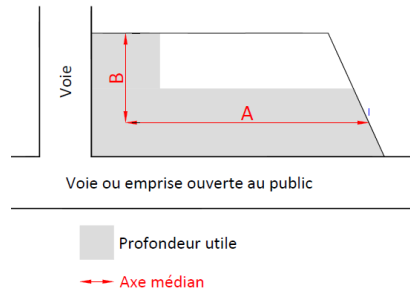
Secteur	UD1a	UD1h
Profondeur utile	11 m	11 m
Nombre de niveaux	3,5	3

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.

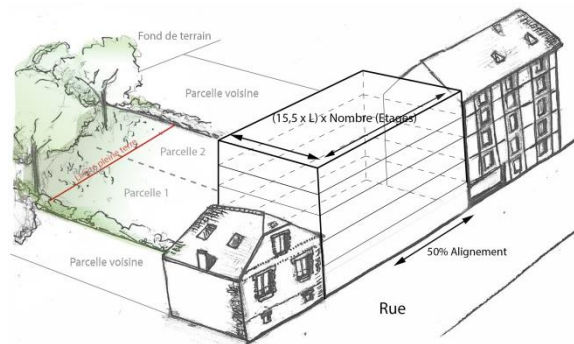
La surface utile = longueur de l'axe médian de la profondeur utile multiplié par la profondeur utile.

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.

3. Implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

3.1.1. Règles générales

3.1.1.1. Tous secteurs

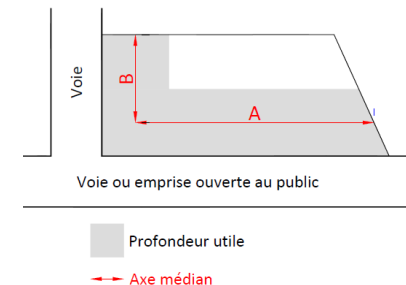
La construction s'implante majoritairement à l'alignement (*).

En bordure d'un espace vert ou d'un chemin piéton, l'implantation est libre.

3.1.1.2. Failles

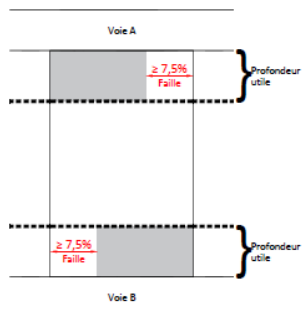
Pour tout terrain d'un linéaire supérieur ou égal à 25 m mesuré à l'axe médian de la profondeur utile (telle que définie au 1. Capacité de construction), une faille (*) doit être introduite. Elle représente au minimum 15% de ce linéaire avec un minimum de 3 m de large.

Failles : calcul- Illustration

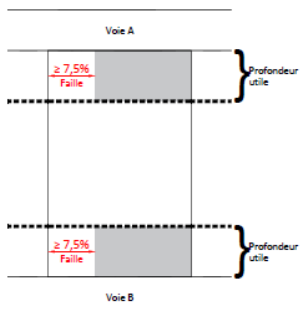


Toutefois, les failles (*) de 5 m ou plus, peuvent être divisées en plusieurs failles (*) dont l'une est d'au minimum 3 m de large.

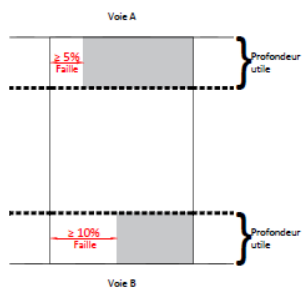
Failles : Exemples (non exhaustifs)



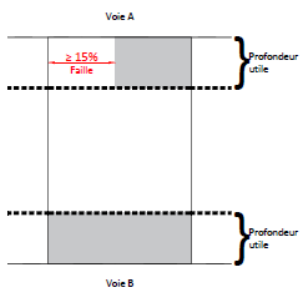
Bâti



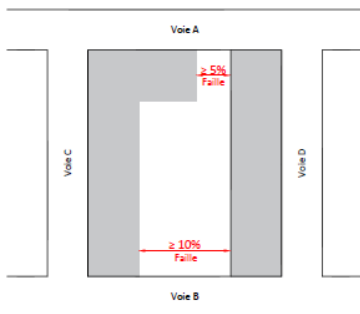
Bâti



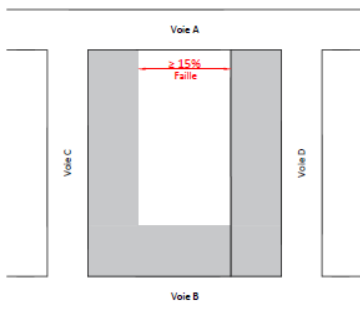
Bâti



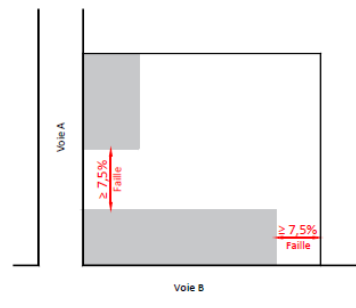
Bâti



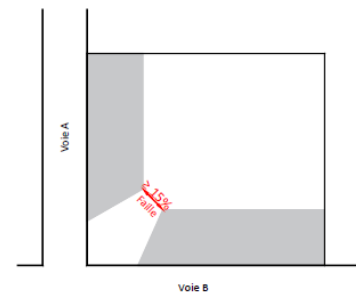
Bâti



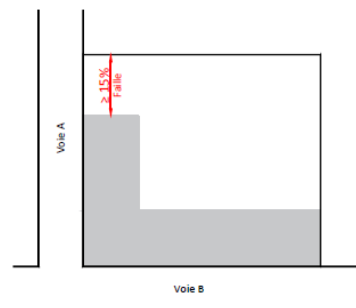
Bâti



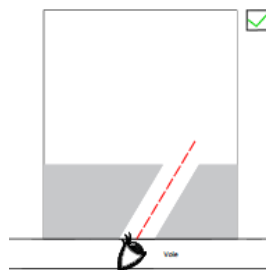
Bâti



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-destination de la destination Commerces et activités de service.

3.1.1.3. Annexes (*) : elles s'implantent en retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement (*).

3.1.2. Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.2.1. 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.

3.2.1.1. Limite de fond de terrain (*)

Dans le cas où une limite de fond de terrain (*) s'applique, la construction doit respecter une distance supérieure ou égale à sa hauteur ($L \geq H$) avec une distance minimale de 6 m par rapport aux limites de fond de terrain (*) 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, ...). Dans cette bande, seuls sont possibles la réhabilitation et l'extension (*) des constructions existantes (*) dans cette bande et des aménagements peuvent être autorisés pour permettre un usage de ce fond de terrain (cheminements perméables, ...).

3.2.1.2. Autres limites séparatives

Dans une bande d'implantation (*), les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait minimal de 4 m.

Toutefois, un retrait de 2 mètres des limites séparatives est autorisé pour les décrochés architecturaux.

La profondeur de la bande d'implantation (*) varie selon les secteurs :

Secteur	UD1a	UD1h
Profondeur de la bande d'implantation (*)	15 m	14 m

Au-delà de la bande d'implantation (*), le premier niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) des constructions s'implante librement. Au-delà du premier niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) des constructions, l'implantation se fait en retrait des limites séparatives correspondant au minimum à la hauteur de la construction ($L \geq H$) située au-dessus de ce premier niveau entier.

Dans le secteur UD1h, dans la bande d'implantation (*), si les constructions s'implantent en limite séparative, elles s'accrochent selon le principe du raccordement (*) en épaisseur à l'exception des extensions (*) des constructions existantes (*) et des annexes (*).

3.2.2. Règles alternatives

Dans le cas d'un projet intégrant un élément faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou un élément végétal identifié ou non au règlement graphique, la distance supérieure ou égale à sa hauteur ($L \geq H$) à respecter en fond de terrain peut être réduite voire imposée en maintenant la bande de préservation du fond de terrain.

Pour les autres règles alternatives, voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

4. Hauteur des constructions

4.1. Règles générales

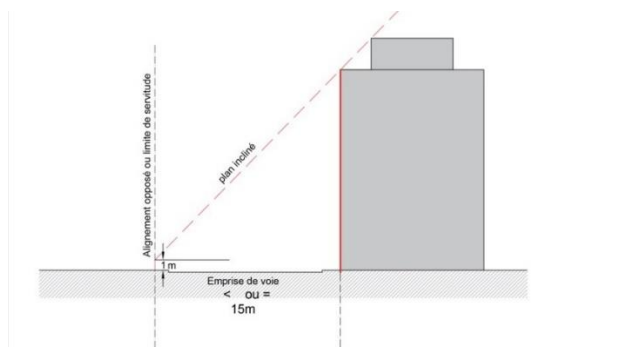
4.1.1. Tous secteurs

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



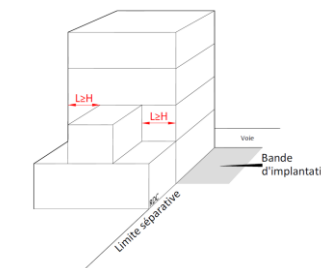
- Pour les terrains de moins de 500 m² et d'une largeur inférieure à 16 m sur voie, la hauteur est limitée à 3 niveaux nonobstant la règle différente au règlement graphique.

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.

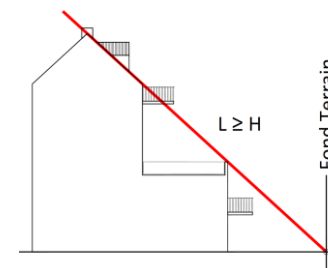
En dehors de la bande d'implantation, la hauteur est limitée au regard des prospects définis dans la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

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



4.1.2. 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 (*).

4.2. 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

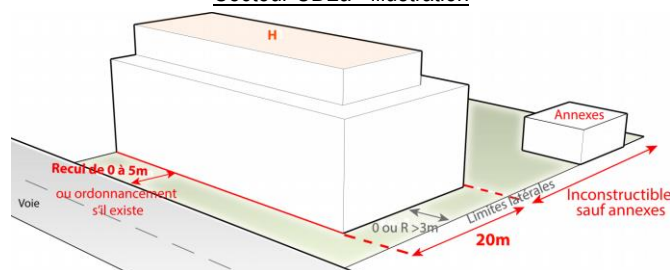
1. Présentation de la zone

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 :

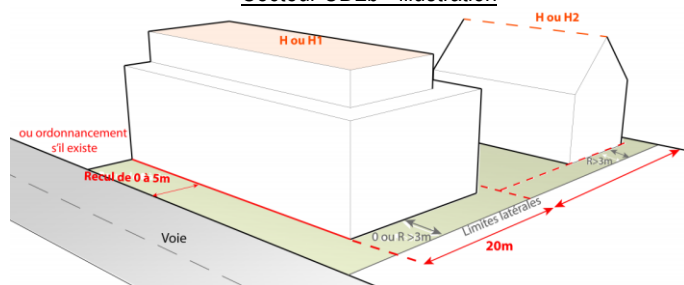
UD2a : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. La bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions est limitée à 20 m.

Secteur UD2a - illustration



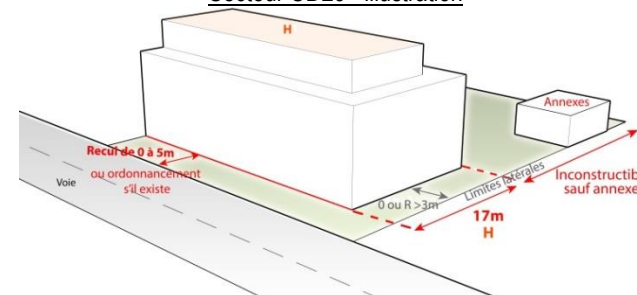
UD2b : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et de nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'arrière. La bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions est de 20 m.

Secteur UD2b - illustration



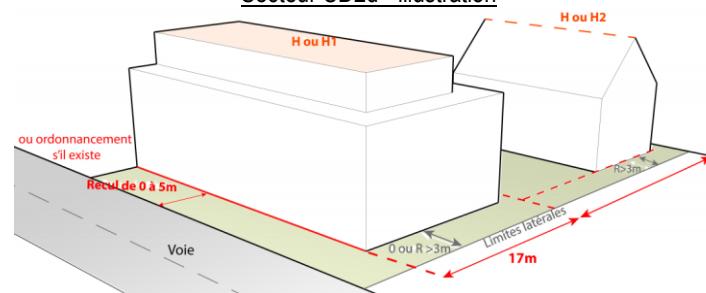
UD2c : Les constructions constituent un front bâti en bordure de la rue ou légèrement en recul et seules les annexes sont autorisées à l'arrière. La bande d'implantation et de hauteur (*) des constructions est limitée à 17 m.

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.

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

2.1.1. 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 (*) 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.

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.

2.1.2 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

2.2.1 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.

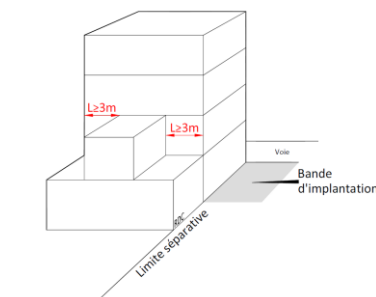
UD2d

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.

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 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 (*).

3.2 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

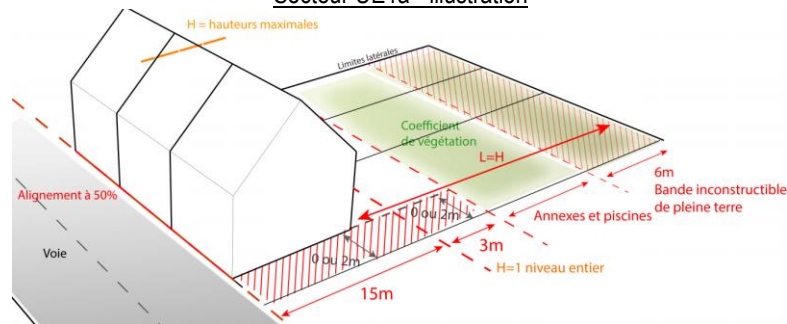
1. Présentation de la zone

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 :

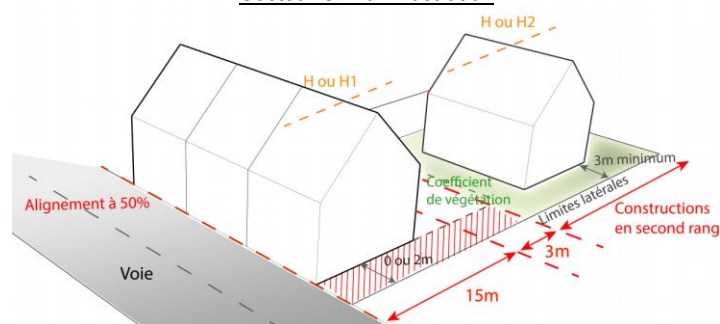
UE1a : les constructions sont majoritairement en bordure de rue et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

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.

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

2.1.1 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 (hors espace de stationnement et accès). Des aménagements peuvent néanmoins y être réalisés en surface semi-perméable (*) (terrasse, allée, ...).

2.1.2 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

2.2.1 Règles générales

Les règles de prospect sont différentes selon les secteurs de la zone UE1.

UE1a et UE1h**a) Limite de fond de terrain (*) :**

La construction doit respecter une distance supérieure ou égale à la hauteur de la construction ($L \geq H$) avec un minimum de 6 m par rapport aux limites de fond de terrain (*). Cette bande est inconstructible y compris pour les constructions enterrées, installations ou aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol et d'aire de stationnement. Dans cette bande, seuls sont possibles la réhabilitation et l'extension (*) des constructions existantes (*) dans cette bande et les abris de jardin relevant des annexes (*) dans la limite de 12 m² d'emprise au sol (*).

b) 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.

2.2.2 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.

3. Hauteur des constructions

3.1 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).

3.2 Règles alternatives

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

ZONE UE2

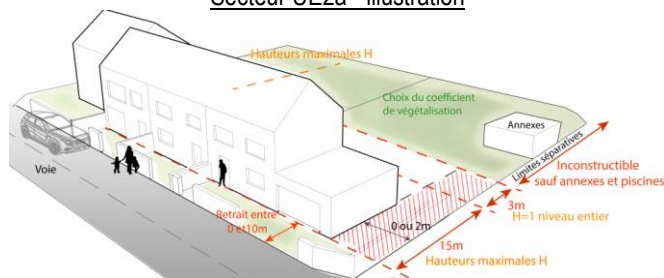
1. Présentation de la zone

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.

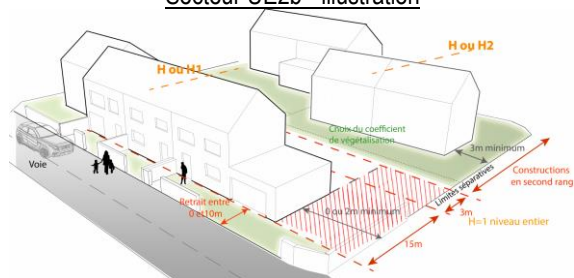
UE2a : L'implantation sur voie est variable et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE2a - illustration



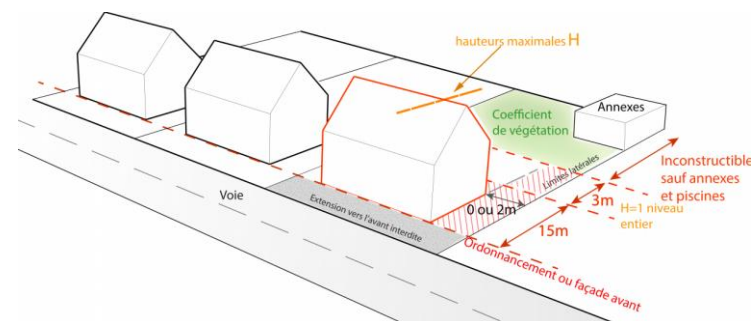
UE2b : L'implantation sur voie est variable et de nouvelles constructions sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE2b - illustration



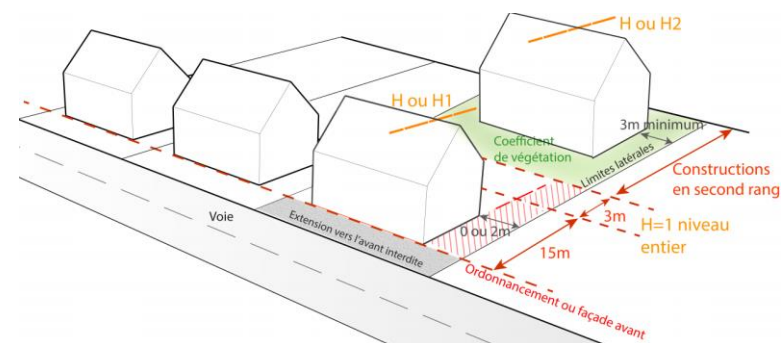
UE2c : L'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer ou la façade avant des constructions voisines et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE2c - illustration



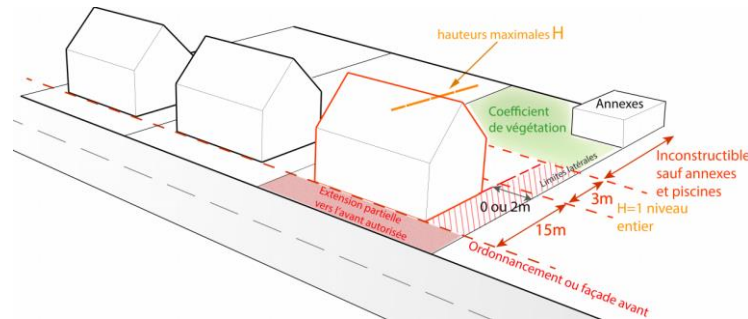
UE2d : L'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer et de nouvelles constructions sont autorisées à l'arrière.

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.

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

2.1.1 Règles générales

UE2a : les constructions s'implantent majoritairement entre l'alignement (*) et 10 m.

UE2b :

a) Construction de premier rang (*) :

Un premier rang de construction, hors annexes (*), s'implante majoritairement à l'alignement (*) ou en recul maximal de 10 m.

b) Constructions de second rang (*) :

Sur un même terrain, une fois le premier rang (*) réalisé, d'autres constructions peuvent être admises en second rang (*).

Elles s'implantent librement par rapport à l'alignement

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 :

a) Construction de premier rang (*) :

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.

b) Constructions de second rang (*) :

Sur un même terrain, une fois le premier rang (*) réalisé, d'autres constructions peuvent être admises en second rang (*).

Elles s'implantent librement par rapport à l'alignement

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, ...).

2.1.2 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

2.2.1 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

a) Construction de premier rang (*) :

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 18 m, les constructions de premier rang (*) sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions de premier rang (*) 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

b) Constructions de second rang (*) :

Elles peuvent :

- s'implanter librement si elles sont à rez-de-chaussée ;
- au-delà du rez-de-chaussée, s'implanter 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

a) Construction de premier rang (*) :

Dans une bande d'implantation (*) d'une profondeur de 18 m, les constructions de premier rang (*) sont implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

Au-delà de cette bande d'implantation (*), les constructions de premier rang (*) 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.

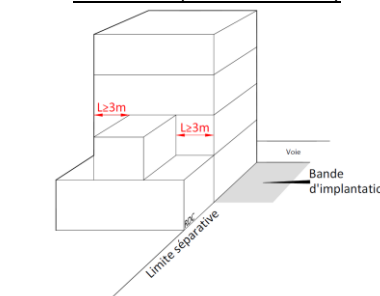
b) Constructions de second rang (*) :

Elles peuvent :

- s'implanter librement si elles sont à rez-de-chaussée ;
- au-delà du rez-de-chaussée, s'implanter 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 (*).

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 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

a) Construction de premier rang (*) :

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m, la hauteur maximale des constructions de premier rang (*) est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de 15 m par rapport à la partie de construction de premier rang (*) 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).

b) Constructions de second rang (*) :

La hauteur maximale des constructions de second rang (*) 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

a) Construction de premier rang (*) :

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m, la hauteur maximale des constructions de premier rang (*) est définie au règlement graphique (indiquée H ou H1).

Au-delà de 15 m par rapport à la partie de construction de premier rang (*) 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).

b) Constructions de second rang (*) :

La hauteur maximale des constructions de second rang (*) 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 (*).

3.2 Règles alternatives

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

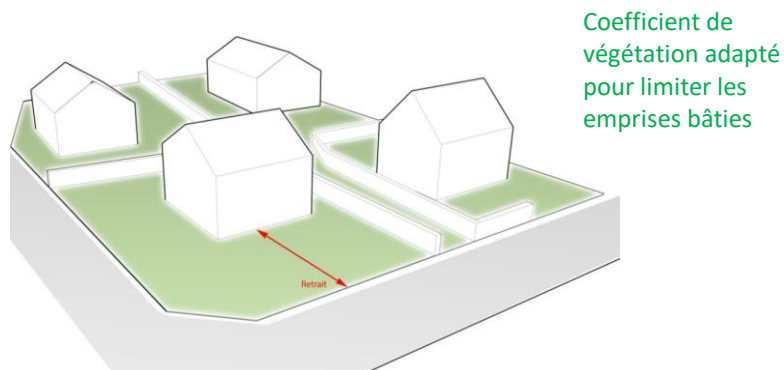
ZONE UE3

1. Présentation de la zone

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



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

2.1.1 Règles générales

Les constructions s'implantent en retrait minimal de 5 m par rapport aux voies ou emprises ouvertes au public (*).

2.1.2 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

2.2.1 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.

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 Règles générales

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

3.2 Règles alternatives

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

ZONE UE4

1. Présentation de la zone

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.

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

2.1.1 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.

2.1.2 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

2.2.1 Règles générales

Les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait minimal de 4 m des limites séparatives.

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 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 (*).

3.2 Règles alternatives

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

4. 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

1. Présentation de la zone

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.

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

2.1.1 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.

2.1.2 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

2.2.1 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.

2.2.2 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.

3. Hauteur des constructions

3.1 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.

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 une bande de 25 mètres, mesurée à partir de la limite de zone, les constructions doivent s'inscrire dans les limites de gabarits 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.

Si une partie de cette bande de 25 m est couverte à la fois par un gabarit sur voie et un gabarit en limite de zone, c'est la limite du gabarit le plus contraignant qui s'applique sur la profondeur de la bande.

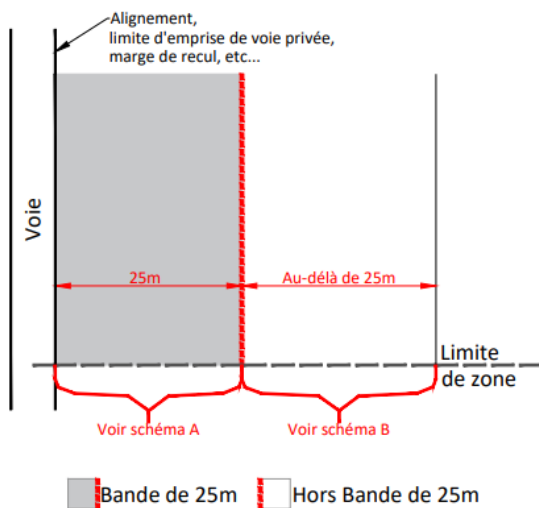
Pour permettre le raccordement (*) des toitures, un dépassement du gabarit peut être autorisé ou imposé dans la limite de la hauteur de la toiture contiguë autorisée, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

- Au-delà de la bande de 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.

b) Cas particuliers :

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).

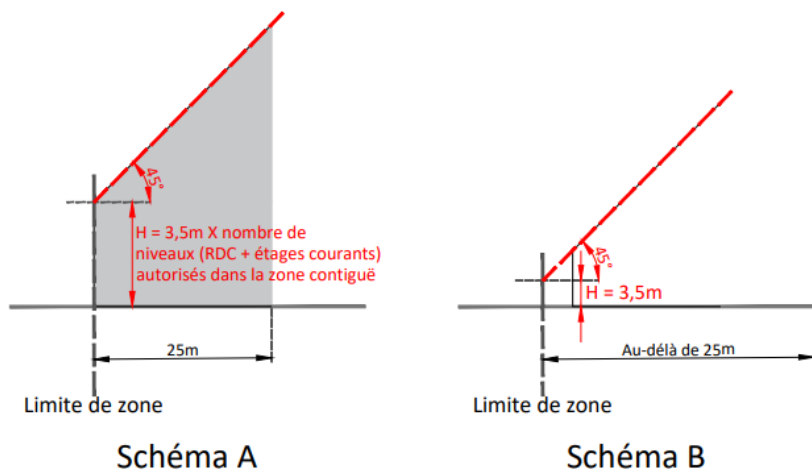
Au-delà de cette bande de hauteur (*), la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H ou H2).

UG1h

La hauteur des nouvelles constructions s'intègre harmonieusement à celle des constructions patrimoniales existantes sur le terrain ou sur les terrains voisins.

3.2 Règles alternatives

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



ZONE UG2

1. Présentation de la zone

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.

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

2.1.1 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.

2.1.2 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

2.2.1 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.

2.2.2 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.

3. Hauteur des constructions

3.1 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.

a) Le gabarit sur voie existante ou à créer (hors voies internes à l'équipement) :

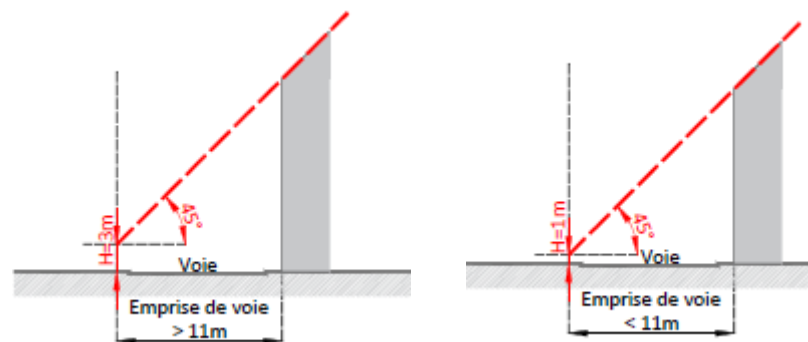
Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à 45° dont le point d'attache se situe à l'alignement (*) opposé, ou à la limite de l'emplacement réservé ou de la servitude de localisation destiné à un aménagement de voirie :

- 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 :



b) 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 une bande de 25 mètres, mesurée à partir de la limite de zone, les constructions doivent s'inscrire dans les limites de gabarits 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.

Si une partie de cette bande de 25 m est couverte à la fois par un gabarit sur voie et un gabarit en limite de zone, c'est la limite du gabarit le plus contraignant qui s'applique sur la profondeur de la bande.

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 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.

ZONE UG3

1. Présentation de la zone

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.

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

2.1.1 Règles générales

Sauf disposition graphique différente, les constructions s'implantent librement.

2.1.2 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

2.2.1 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 (*).

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 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).

3.2 Règles alternatives

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

ZONE UG4

1. Présentation de la zone

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.

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

2.1.1 Règles générales

Sauf disposition graphique différente, les constructions s'implantent librement.

2.1.2 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

2.2.1 Règles générales

Sauf disposition graphique différente, les constructions s'implantent librement.

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 Règles générales

La hauteur des constructions doit être cohérente avec les besoins des constructions autorisées dans la zone.

3.2 Règles alternatives

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

ZONE UGf

1. Présentation de la zone

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.

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

2.1.1 Règles générales

Sauf disposition graphique différente, les constructions s'implantent librement.

2.1.2 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

2.2.1 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.

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 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).

3.2 Règles alternatives

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

ZONE UGI

1. Présentation de la zone

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.

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

2.1.1 Règles générales

Sauf disposition graphique différente, les constructions s'implantent librement.

2.1.2 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

2.2.1 Règles générales

Les constructions s'implantent librement par rapport aux limites séparatives.

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 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).

3.2 Règles alternatives

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

4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol (*) totale sur le terrain est limitée à 30% de la superficie du terrain.

ZONE UGn

1. Présentation de la zone

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.

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

2.1.1 Règles générales

Sauf disposition graphique différente, les constructions s'implantent librement.

2.1.2 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

2.2.1 Règles générales

Les constructions s'implantent librement par rapport aux limites séparatives.

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 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).

3.2 Règles alternatives

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

4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol (*) totale sur le terrain est limitée à 10% de la superficie du terrain.

ZONE UI1

1. Présentation de la zone

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 6 secteurs qui se distinguent par les destinations et sous-destinations des constructions qui y sont possibles.

Un guide de recommandations pour une gestion durable et efficiente du foncier en zone d'activités économiques productives illustre les règles.

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

2.1.1 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.

2.1.2 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

2.2.1 Règles générales

Les constructions s'implantent librement en fonction de leurs besoins.

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 Règles générales

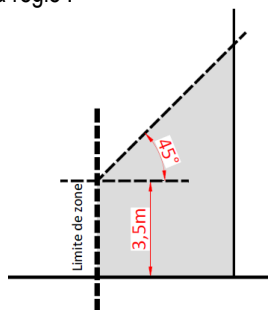
La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

En limite séparative avec une autre zone, hors zone 2AU, A, N ou NP, 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 :



3.2 Règles alternatives

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

4. 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

1. Présentation de la zone

Cette zone est dédiée aux centres commerciaux et supermarchés.

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

2.1.1 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.

2.1.2 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

2.2.1 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.

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 Règles générales

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

En limite séparative avec une autre zone, hors zone 2AU, A, N ou NP, 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 :



3.2 Règles alternatives

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

4. 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

1. Présentation de la zone

Cette zone est dédiée aux parcs d'activités de bureaux.

Elle ne comporte pas de secteur.

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

2.1.1 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.

2.1.2 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

2.2.1 Règles générales

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en recul minimal de 4 m.

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 Règles générales

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

3.2 Règles alternatives

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

4. 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

1. Présentation de la zone

Cette zone est dédiée au parc des expositions.

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

2.1.1 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.

2.1.2 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

2.2.1 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.

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 Règles générales

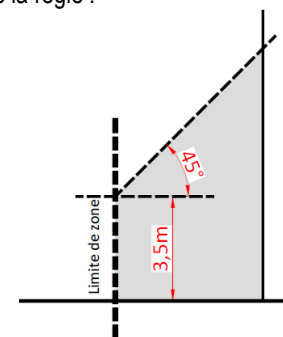
La hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H).

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 :



3.2 Règles alternatives

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

4. 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

1. Présentation de la zone

Cette zone est dédiée aux zones d'activités à restructurer.

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

2.1.1 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.

2.1.2 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

2.2.1 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.

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 Règles générales

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

3.2 Règles alternatives

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

4. 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

1. Présentation de la zone

La zone UO comprend les secteurs opérationnels des communes.

Cette zone comprend 4 secteurs distincts par les destinations et sous-destinations des constructions possibles.

2. 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.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

2.1.1 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.

2.1.2 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

2.2.1 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.

2.2.2 Règles alternatives

Sans objet

3. Hauteur des constructions

3.1 Règles générales

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

3.2 Règles alternatives

Sans objet

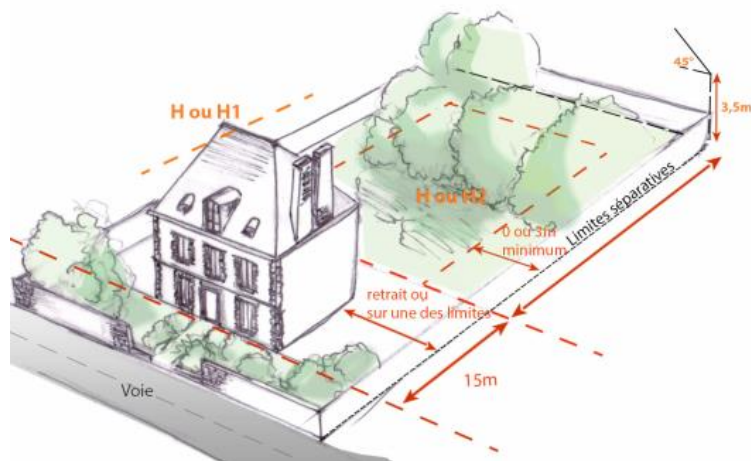
ZONE UP

1. Présentation de la zone

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, sont composés de typologies bâties spécifiques (hôtels particuliers et villas de qualité du XIX^{ème} 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 XIX^e 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.

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

2.1.1 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.

2.1.2 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

2.2.1 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

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 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 (*).

3.1 Règles alternatives

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

ZONES 1AU

1. Présentation de la zone

La zone 1AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies et réseaux existent à la périphérie immédiate de cette zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone dans les conditions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation concernée et le cas échéant par le règlement.

Elle comprend deux secteurs :

Secteur 1AU : sans règlement, il renvoie aux conditions d'aménagement et d'équipement prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation concernée.

Secteur 1AU auquel est ajouté le nom de la zone souhaitée (1AUO, 1AUE3a, 1AUI1a, ...) qui renvoi aux dispositions réglementaires de la zone U correspondante en complément des conditions d'aménagement et d'équipement prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation concernée.

2. 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.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

2.1.1 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.

2.1.2 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

2.2.1 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.

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

3. Hauteur des constructions

3.1 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.

3.2 Règles alternatives

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

4. 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

1. Présentation de la zone

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.

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 (*)

2.1.1 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.

2.2.2 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

2.2.1 Règles générales

Les extensions (*) des constructions se situent dans le prolongement de la construction existante (*) sur deux côtés.

2.2.2. Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

3. Hauteur des constructions

3.1 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.

3.2 Règles alternatives

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

4. 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

1. Présentation de la zone

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

Aeq pour les équipements d'intérêt collectif

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 l'accueil des gens du voyage

Ay pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

2. Implantation des constructions

Leur implantation doit limiter le mitage de l'espace rural.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

2.1.1 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 (*).

2.1.2 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

2.2.1 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.

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 Règles générales

Dans toute la zone A, la hauteur des :

- constructions agricoles, 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
- 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 dans les secteurs Ag
 - rez-de-chaussée + un niveau + combles (*) dans le reste de la zone A. 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.

3.2 Règles alternatives

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

4. Emprise au sol des constructions

Dans toute la zone A hors secteurs Aa, Aen, Aeq, Ag, 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)), y compris le logement de fonction d'agriculteur, 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 60 m² au total (hors changement de destination) y compris la surface du bassin des piscines extérieures quand bien même elles ne constituent pas d'emprise au sol.

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 (*) des constructions relevant de la destination Exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

Pour les autres destinations admises dans ces secteurs, l'emprise au sol (*) complémentaire à l'état existant à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à :

- Bruz – Le Clos Renaud : 500 m²
- 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 Aeq

L'emprise au sol (*) des constructions relevant de la destination Exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

Pour les autres destinations admises dans ces secteurs, l'emprise au sol (*) complémentaire à l'état existant à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à :

- Vern-sur-Seiche – La Tournée : 2 000 m²

Dans les secteurs Ag

L'emprise au sol (*) maximale est limitée à :

- 100 m² par logement (existant + extension (*), hors caravanes, pour les logements adaptés locatifs publics
- 80 m² par logement (existant + extension (*), hors caravanes, pour les autres logements.

L'emprise au sol (*) n'est pas limitée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les secteurs Ai

L'emprise au sol (*) des constructions neuve est limitée à celle des constructions existantes (*) qu'elles remplacent à laquelle il est possible d'ajouter 50% de l'emprise au sol (*) de la construction démolie dans la limite d'une emprise au sol totale de 1200 m² par bâtiment (existant + extension).

L'emprise au sol (*) des extensions (*) est limitée à 50% de l'emprise au sol (*) de la construction existante (*) dans la limite d'une emprise au sol totale de 1200 m² par bâtiment (existant + extension).

Dans les secteurs Ai

L'emprise au sol (*) des constructions relevant de la destination Exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

Pour les autres destinations admises dans ces secteurs, 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 : 1 000 m²
- La Chapelle-Chaussée – Manoir de l'Alleu : 150 m²
- Montgermont – La Chataigneraie : 4 500 m²
- Nouvoitou – Petit Corcé : 1 000 m²
- Nouvoitou – Domaine du Pavillon : 500 m²
- Pacé – Méaux : 200 m²

ZONE N

1. Présentation de la zone

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 :

Na pour la diversification agricole

Nh pour les hameaux d'habitat

Ni pour les extensions (*) d'activités non agricoles

NI pour les activités de loisirs et d'hébergement de loisirs

Ng pour l'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

2. Implantation des constructions

Leur implantation doit limiter le mitage de l'espace rural.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

2.1.1 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 (*).

2.1.2 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

2.2.1 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.

2.2.2 Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions.

3. Hauteur des constructions

3.1 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 dans les secteurs Ng
 - rez-de-chaussée + un niveau + combles (*) dans le reste de la zone N. 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.

3.2 Règles alternatives

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

4. Emprise au sol des constructions

Dans toute la zone N hors secteurs Na, Ng, Ni, Ness et NI, 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), y compris le logement de fonction d'agriculteur, 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 60 m² au total (hors changement de destination) y compris la surface du bassin des piscines extérieures quand bien même elles ne constituent pas d'emprise au sol.

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 Na

L'emprise au sol (*) des constructions relevant de la destination Exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

Pour les autres destinations admises dans ces secteurs, l'emprise au sol (*) complémentaire à l'état existant à la date d'approbation du PLUi de 2019 est limitée à :

- Chavagne – Leneslay : 0 m²

Dans les secteurs Ng

L'emprise au sol (*) maximale est limitée à :

- 100 m² par logement (existant + extension (*), hors caravanes, pour les logements adaptés locatifs publics
- 80 m² par logement (existant + extension (*), hors caravanes, pour les autres logements

L'emprise au sol (*) n'est pas limitée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les secteurs Ni

L'emprise au sol (*) des constructions neuve est limitée à celle des constructions existantes (*) qu'elles remplacent à laquelle il est possible d'ajouter 50% de l'emprise au sol (*) de la construction démolie dans la limite d'une emprise au sol totale de 1200 m² par bâtiment (existant + extension).

L'emprise au sol (*) des extensions (*) est limitée à 50% de l'emprise au sol (*) de la construction existante (*) dans la limite d'une emprise au sol totale de 1200 m² par bâtiment (existant + extension).

Dans les secteurs NI

L'emprise au sol (*) des constructions relevant de la destination Exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

Pour les autres destinations admises dans ces secteurs, 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
- Cesson-Sévigné – Château de la Sallette de Cucé : 520 m²
- Chevaigné – Grudegaine : 100 m²
- Corps-Nuds- Jardins Rocambole : 0 m²
- La Chapelle-Chaussée – Chantelou : 40 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
- Nouvoitou – Château de l'Eclouel : 0 m²
- Orgères – Le Haras du Reuzel : 400 m²
- Rennes –La Piverdière: 4 150 m²
- Vern-sur-Seiche – Vallée de la Seiche : 1 450 m²
- Vezin-le-Coquet – Le Bois Coquet : 525 m²

Dans les secteurs Ness

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 400 m² au total.

ZONE NP

1. Présentation de la zone

La zone NP correspond aux espaces naturels de protection renforcée.

2. Implantation des constructions

Leur implantation doit limiter le mitage de l'espace rural.

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

2.1.1 Règles générales

Les constructions nouvelles sont implantées librement.

Les extensions (*) des logements s'implantent en recul minimal de 2 m de l'alignement (*).

2.1.2 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

2.2.1 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.

2.2.2. Règles alternatives

Voir titre IV- Règles littérales applicables à toutes les zones/2. Implantation des constructions

3. Hauteur des constructions

3.1 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.

3.2 Règles alternatives

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

4. 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, y compris le logement de fonction d'agriculteur, 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

Albedo

L'albedo correspond au pouvoir réfléchissant d'une surface.

L'effet d'albedo, correspond à la capacité d'une surface à réfléchir l'énergie solaire. Plus la surface est claire, plus l'albedo est élevé.

Alignement

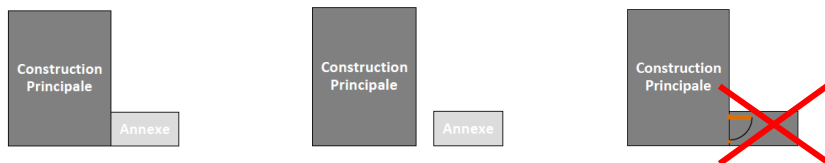
L'alignement est la détermination par l'autorité administrative du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé par un plan d'alignement, un alignement individuel, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou, à défaut, par la limite séparant le domaine public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

Arbre

Végétal ligneux atteignant au moins 5 m à maturité, composé d'un ou plusieurs troncs, et respectant les critères cumulatifs suivants :

- la hauteur d'au moins un des troncs est supérieure à 1,60 m
- la circonférence d'au moins un des troncs mesure au moins 25 cm à 1 m du sol.

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.

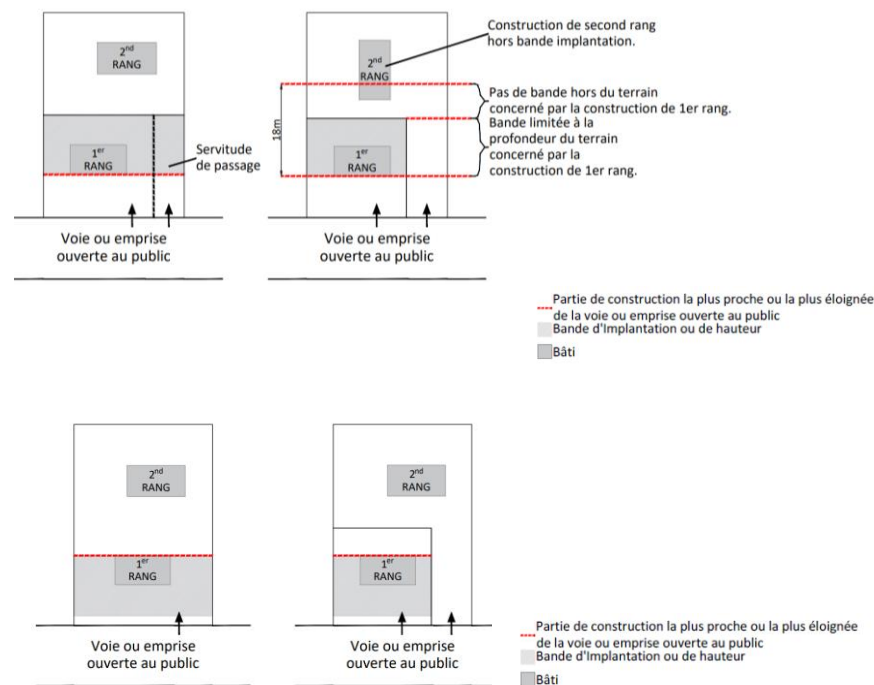
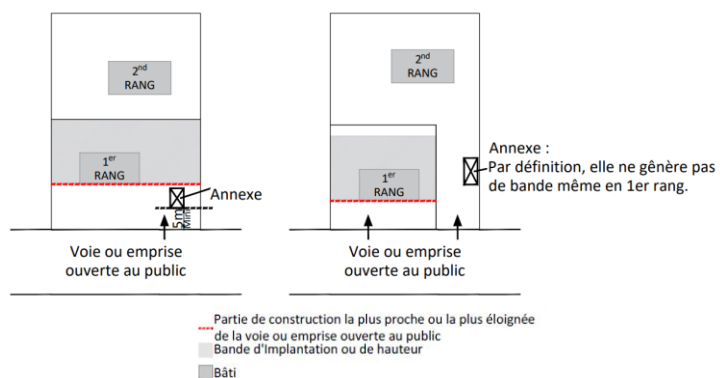
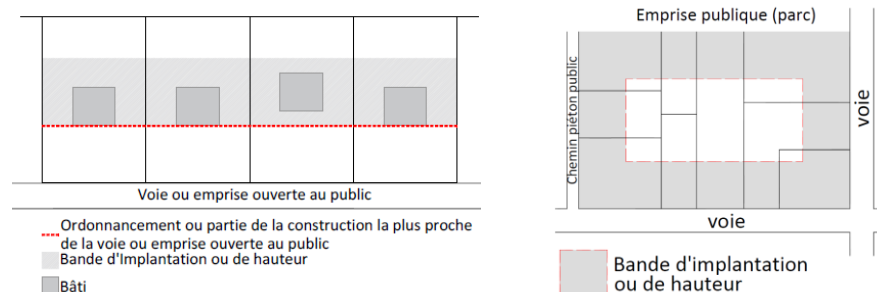
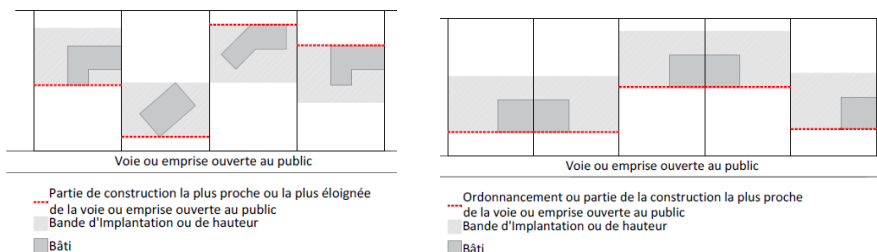
Lorsqu'elles existent, les bandes de hauteur déterminent les emprises au sein desquelles la hauteur maximale des constructions fixée au règlement graphique (plan des Hauteurs) s'applique.

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, plan d'épannelage, ou règles architecturales particulières), ces bandes d'implantation et de hauteur sont parallèles aux voies et emprises ouvertes au public (*) et mesurées perpendiculairement à partir :

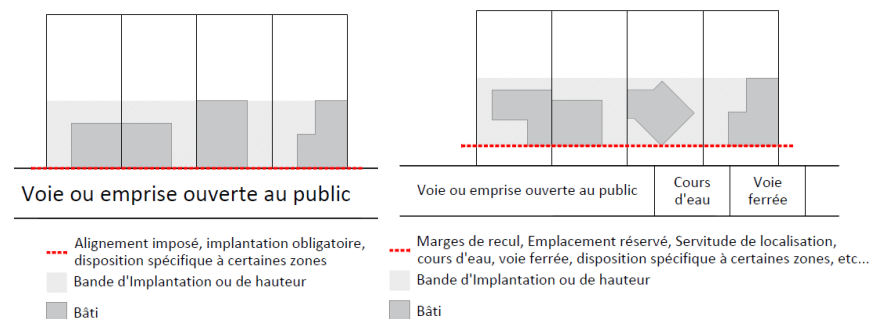
- soit des règles applicables à toutes les zones le long des cours d'eau, des voies ferrées ou des voies ayant une emprise inférieure à 6 m;
- soit de l'ordonnancement quand il est existant ou exigé, ou de l'implantation en continuité d'une construction existante (*) sur le terrain ou sur le terrain contigu.
- 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, UD1, UD2, UE1, UG1.

- 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 UA1c, UB2, UE2a, UE2b, UE2c, UE2d, UE2e, UP.



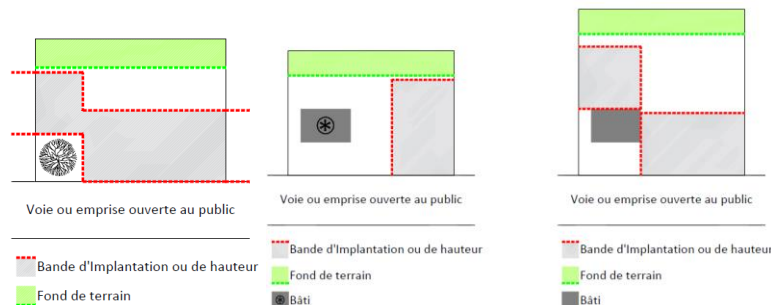
- soit d'une marge de recul, d'un emplacement réservé, d'une servitude de localisation de voie, etc...;

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



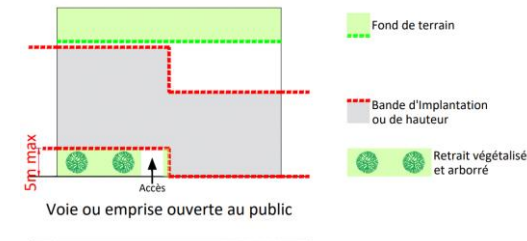
- soit, dans les zones UB1 et UD1 uniquement, à partir du positionnement choisi de la surface de la bande calculée dans les conditions définies ci-avant pour assurer la préservation et/ou la mise en valeur d'éléments faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments historiques, soit du patrimoine 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) :



- soit, dans les zones UB1 et UD1 uniquement, à partir du positionnement de la partie de construction positionnée en retrait de l'alignement, dans la limite d'un recul maximum de 5 m. Dans ce cas, l'espace de retrait entre la construction et l'alignement doit être majoritairement végétalisé et arboré (hors accès). En aucun cas cet espace ne peut accueillir de place de stationnement en surface (automobile et/ou deux-roues).

Zones UB1 et UD1 : Bandes d'implantation et de hauteur possibles pour végétaliser et arborer le front de rue – 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 (*) à l'exception des terrains concernés par règles architecturales particulières référencées RA00024, RA00025 et RA00026.

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 privés affectés éventuellement aux appartements du rez-de-chaussée
- les rampes d'accès aux parkings souterrains ou les rampes d'accès handicapés.

Besoin de chaleur / Besoin de refroidissement

Le besoin de chaleur ou de refroidissement correspond à la quantité d'énergie thermique nécessaire pour compenser les déperditions thermiques d'un bâtiment.

Pour les bâtiments passifs, il est recommandé d'utiliser la méthode et l'outil de simulation énergétique de référence du standard passif en vigueur, établi par le Passive House Institut (PHI) et intitulé Passive House Planning Package (PHPP)). Cette méthode s'appuie sur la

norme internationale ISO 520-16-1:2017 (cf. orientation d'aménagement et de programmation Santé, climat, énergie).

Claire-voie

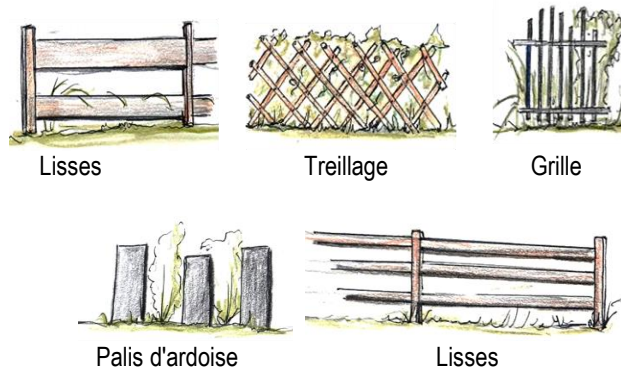
Un dispositif à claire-voie est composé d'éléments espacés créant une alternance de pleins et de vides comprenant 50% minimum de vide.

Les espaces vides ne comportent pas de lame 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 limitée à 1 m.

Claire-voie - Illustrations (non exhaustifs) :



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 (*)

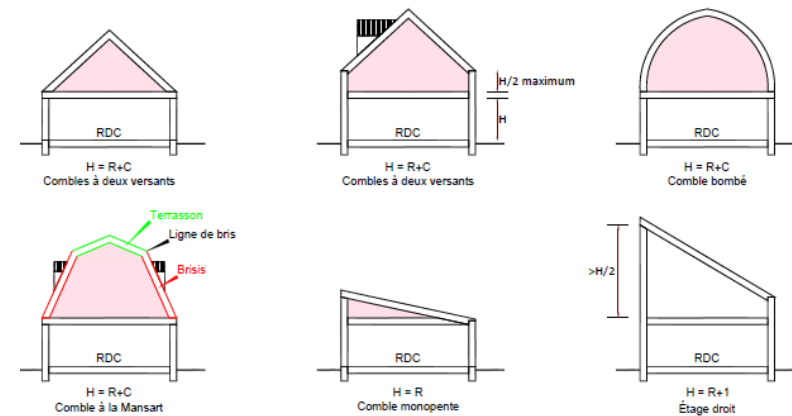
Pour le calcul du coefficient de végétalisation, la surface du terrain concernée par un emplacement réservé, une servitude de localisation, un plan d'alignement ou un espace cédé à la collectivité n'est pas prise en compte.

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 les voies et/ou emprises ouvertes au public (*). Le premier rang constitue le front bâti le plus proche de la voie.

Les constructions établies sur des terrains dont les linéaires sur voie se limitent à la largeur de l'accès à cette voie (terrains en cœur d'îlot ou dits "terrain en drapeau") ne sont pas concernées 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 (*).

Les terrains dont les linéaires sur voie se limitent à la largeur de l'accès à cette voie (terrains en cœur d'îlot ou dits "terrain en drapeau") sont considérés comme des terrains de second 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 logements de fonction des agriculteurs, 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. L324-3 et D324-13 du code du tourisme (c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes où l'accueil est assuré par l'habitant)
- 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 la superficie des 50% exigée n'est pas disponible du fait de l'occupation du RDC par :

- au moins une des sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, Services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Équipement d'intérêt collectif ;
- des espaces de circulation, les locaux techniques (vélo, déchets, poste transfo...)
- des stationnements à condition que la surface qu'ils occupent soit inférieure à celle qu'occupent les sous-destinations sus-visées.

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 seniors, 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 destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

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, drive (auto, piéton,...) sans service de livraison, 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, tatoueur, esthéticienne, ...

Sous-destination RESTAURATION :

Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

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 même avec une partie vente à emporter, 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 AVEC 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 notamment médicaux, 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", réparateur sans nuisance (réparateur de cycles, informatique, atelier de retouche,...), magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, paysagiste,...

Sous-destination HÔTELS :

Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'art. L311-6 du code du tourisme.

Sous-destination AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES :

Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

Elle recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :

- les résidences de tourisme (L321-1 à L321-4 du code du tourisme)
- les villages de vacances (L325-1 et D325-1 à D325-3-4 du code du tourisme)
- les maisons familiales de vacances (D325-13 à 22 du code du tourisme).

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

Elle s'applique aux meublés de tourisme loués plus de 120 jours par an ou avec des prestations hôtelières.

Cette destination ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés, comme le prévoit l'article D325-1 du code du tourisme.

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 du secteur primaire ou à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire et constructions destinées aux activités 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 à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Liste non exhaustive : Locaux d'hivernage (caravane, bateau ...), location de box de stockage, drive avec service de livraison (dark store,...), centre de données (data center,...), logistique urbaine de proximité,...

Sous-destination BUREAU :

Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et également des administrations publiques et assimilées.

Sous-destination CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE :

Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique.

Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Liste non exhaustive : dark kitchen, repas commandés uniquement par internet et sans possibilité de restauration sur place

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. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi les logements de fonction (y compris de gardiennage) et les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

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 (bovins, ovins, chiens, chats,...) et gardiennage lié à l'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 réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée,...

Sous-destination LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.

Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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, société d'ambulances, 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 LIEU DE CULTE : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

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, 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 (*), établissement funéraire...

Double orientation des logements et hébergements

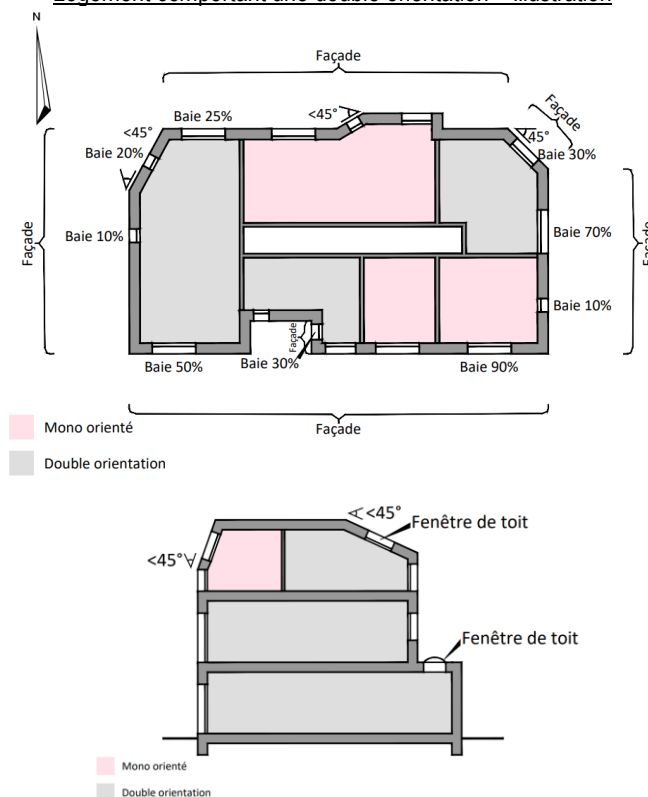
Un logement comporte une double orientation si la surface de ses baies ouvrantes placées sur un même pan de façade ou de toiture n'excède pas 75% de la surface totale des baies du logement ou de l'hébergement.

Deux pans de façade ou de toiture contigus dont l'angle extérieur est $< 45^\circ$ appartiennent à la même façade. Un pan de façade à 45° constitue une façade à part entière.

Des logements et hébergements d'angles ou avec des loggias rentrantes peuvent donc être considérés comme des logements bi-orientés.

Les logements et hébergements ne respectant pas ces conditions sont considérés comme mono-orientés.

Logement comportant une double orientation – illustration



Économie sociale et solidaire

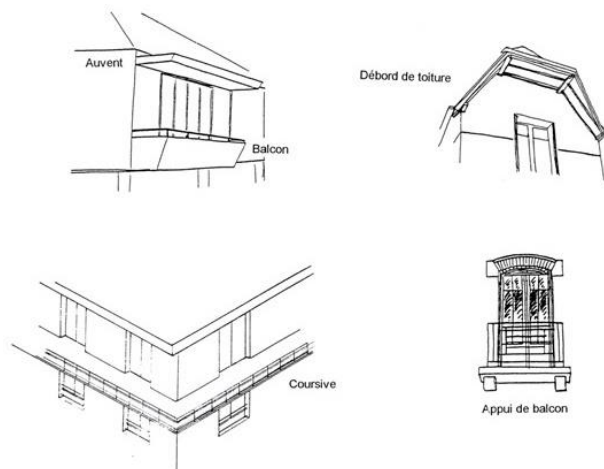
Le concept d'économie sociale et solidaire (ESS) désigne un ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale.

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, paires-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 édifices 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

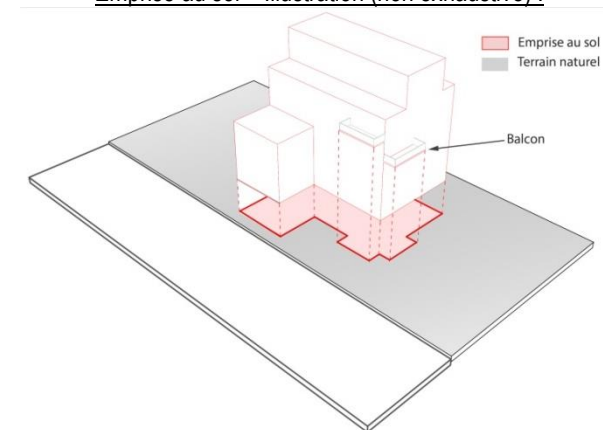
L'emprise au sol correspond à la projection au sol de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exception faite des ornements en saillie de construction (*) ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou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

Espèces végétales invasives

Les espèces végétales invasives recouvrent les espèces végétales invasives avérées et invasives potentielles telles que définies par le guide du Conservatoire national Botanique de Brest disponible sur le site <https://cbnbrest.fr/>

a) Espèce végétale invasive avérée :

Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

Sont retenues parmi les invasives avérées, les plantes exogènes suivantes :

- les plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement dans le territoire considéré un caractère envahissant avéré à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles, et concurrençant des espèces indigènes ou produisant des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes (on parle alors d'espèces transformatrices) (Catégorie IA1).
- les plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant actuellement un caractère envahissant avéré dans le territoire considéré en milieu naturel ou semi-naturel, ou en milieu fortement anthropisé (décombres, bords de routes, etc.), et causant des problèmes graves à la santé humaine (Catégorie IA2).
- les plantes naturalisées ou en voie de naturalisation présentant actuellement dans le territoire considéré un caractère envahissant avéré à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles, et causant des préjudices à certaines activités économiques (Catégorie IA3).

33 plantes invasives avérées portent atteinte à la biodiversité et/ou aux activités économiques, dont :

- 31 « installées », c'est-à-dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités ou encore en expansion (IA1i)
- 2 « émergentes » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations envahissantes mais encore en nombre relativement limité (IA1e).

Liste des plantes invasives avérées en Bretagne sur la liste de 2024

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore		IA1i
<i>Allium triquetrum</i> L., 1753	Ail triquètre		IA1i
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-fougère		IA1i
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Séneçon en arbre	UE/FR/Dep56/35	IA1i
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs		IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus, 1927	Griffe de sorcière à feuilles en sabre		IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière hybride		IA1i
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br., 1926	Griffe de sorcière		IA1i
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa	FR	IA1i
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	FR	IA1i
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense		IA1/3i
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett., 1908	Chalef d'Ebbinge		IA1i
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée de Nuttall	UE/FR	IA1i
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	UE/FR	IA1e
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	UE/FR	IA1i
<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pelsner & Meljden, 2005	Cinéaire maritime		IA1i
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	UE/FR	IA1i
<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	Gesse à larges feuilles		IA1i
<i>Laurus nobilis</i> L., 1753	Laurier-sauce		IA1i
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		IA1i
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935	Lindernie douteuse		IA1e
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	UE/FR	IA1/3i
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1964	Jussie faux-pourpier	UE/FR	IA1/3i
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil	UE/FR	IA1/3i
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier palme		IA1i
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon		IA1i
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtková, 1983	Renouée de Bohême		IA1i
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron pontique		IA1i
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		IA1i
<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux		IA1i
<i>Senecio inaequaldens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap		IA1i
<i>Sporobolus alterniflorus</i> (Loisel.) P.M.Peterson & Saarela, 2014	Spartine à feuilles alternes		IA1i
<i>Sporobolus anglicus</i> (C.E.Hubb.) P.M.Peterson & Saarela, 2014 ⁸	Spartine anglaise		IA1i*

Source : Guide du Conservatoire national Botanique de Brest disponible sur le site <https://cbnbrest.fr/>

b) Espèce végétale invasive potentielle :

Plante non indigène présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. À ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

Sont retenues parmi les invasives potentielles les plantes exogènes suivantes :

- les plantes non signalées à l'état sauvage dans le territoire considéré (pouvant néanmoins être cultivées), mais déterminées comme invasives avérées dans un

département directement limitrophe et qui présentent un risque d'apparition prochaine du fait de leur dynamique d'extension (Catégorie IP1).

- les plantes naturalisées ou en voie de naturalisation montrant actuellement dans le territoire considéré un caractère envahissant avéré uniquement à l'intérieur de communautés végétales fortement anthropisées (décombres, bords de routes, etc.), et qui présentent un caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité locale) à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles ailleurs dans le domaine biogéographique atlantique ou ailleurs dans le monde dans une aire climatique proche, au climat tempéré (océanique ou continental), ou subtropical (dont méditerranéen) (Catégorie IP2).
- les plantes accidentelles, naturalisées ou en voie de naturalisation qui présentent actuellement dans le territoire considéré une tendance au développement d'un caractère envahissant en milieu naturel ou semi-naturel, ou en milieu fortement anthropisé (décombres, bords de routes, etc.) et qui causent des problèmes graves à la santé humaine (Catégorie IP3).
- les plantes accidentelles montrant dans le territoire considéré une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles, et qui présentent un caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité locale) à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles ailleurs dans le domaine biogéographique atlantique ou ailleurs dans le monde dans une aire climatique proche, au climat tempéré (océanique ou continental), ou subtropical (dont méditerranéen) (Catégorie IP4).
- les plantes naturalisées* ou en voie de naturalisation présentant dans le territoire considéré une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés végétales naturelles ou semi-naturelles et semblant pouvoir porter atteinte à la biodiversité locale (Catégorie IP5).

49 plantes invasives potentielles susceptibles de porter atteinte à la biodiversité, dont :

- 1 non signalée à l'état sauvage actuellement en Bretagne, mais déterminée comme invasive avérée dans un département directement limitrophe, en Loire Atlantique notamment (Dortel, 2023) et qui présente un risque d'apparition prochaine du fait de sa dynamique d'extension : la Paspale à deux épis (*Paspalum distichum* L.) (IP1) ;
- 4 actuellement envahissantes uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être invasives avérées en milieu naturel dans d'autres régions à climat proche : l'Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle, 1916), le Buddléia de David (*Buddleja davidii* Franch.), le Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum* Poir., 1804) et le Paulownia impérial (*Paulownia tomentosa* (Thunb.) Steud.) (IP2) ;

- 2 ne sont pas encore pleinement naturalisées et malgré des envahissements saisonniers, ils ne semblent pas former des populations autonomes sur plusieurs saisons, mais elles sont connues pour être invasives avérées en milieu naturel dans d'autres régions à climat proche, et les évolutions climatiques pourraient permettre leur naturalisation prochaine dans la région. Il s'agit de la Laitue d'eau (*Pistia stratiotes* L.) et de la Grenouillette (*Limnobia laevigatum* (Humb. & Bonpl. ex Willd.) Heine, 1968) (IP4).
- 42 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (voir IP5, tableau 5 page suivante).

5 plantes invasives potentielles portant atteinte à la santé humaine : Ambrosie à feuilles d'arrose (*Ambrosia artemisiifolia* L.), la Stramoine (*Datura stramonium* L.), la Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier), le Panais urticant (*Pastinaca sativa* subsp. *urens* (Req. ex Godr.) Čelak.) et le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana* L.) (IP3).

Liste des plantes potentiellement invasives avérées en Bretagne sur la liste de 2024

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
<i>Abies alba</i> Mill., 1768	Sapin pectiné		IP5
<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argentée		IP5
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	UE/FR	IP2
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'arrose	Dep22/29/35/56	IP3
<i>Anthemis maritima</i> L., 1753	Camomille maritime		IP5
<i>Bidens radiata</i> Thuill., 1799	Bident radié		IP5
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia de david		IP2
<i>Cerastium tomentosum</i> L., 1753	Céraiste tomenteux		IP5
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd., 1798	Claytonie perfoliée		IP5
<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois, 1902	Cotonéaster de Franchet		IP5
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		IP5
<i>Cotoneaster symondsii</i> Standish ex T.Moore, 1861	Cotonéaster de Simons		IP5
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell, 1928	Cotonéaster de Waterer		IP5
<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule à feuilles de sénébière		IP5
<i>Crocosmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932	Crocosmie commune		IP5
<i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804	Cuscute volubile		IP5
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791	Souchet robuste		IP5
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Stramoine		IP3
<i>Delawarea odorata</i> Lem., 1844	Séneçon grimpaant		IP5
<i>Digitaria aequilumis</i> (Hack. & Arehäv.) Parodi, 1922	Digitaire à glumes égales		IP5
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees, 1840	Scirpe de Buenos aires		IP5
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		IP5
<i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip., 1865	Vergerette à fleurs nombreuses		IP5
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du turkestan		IP5
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	UE/FR/Dep22/29/35/56	IP3
<i>Hippophae rhamnoides</i> L., 1753	Argousier		IP5
<i>Hirschfeldia incana</i> (L.) Lagr.-Foss., 1847	Roquette bâtarde		IP5
<i>Hypericum hircinum</i> L., 1753	Millepertuis à odeur de bouc		IP5
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		IP5
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		IP5
<i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à épis nombreux	FR	IP5



<i>Lamium galeobdolon</i> subsp. <i>argentatum</i> (Smejkal) J.Duvign., 1987	Lamier argenté		IP5
<i>Limnabium laevigatum</i> (Humb. & Bonpl. ex Willd.) Heine, 1968	Grenouillette		IP4
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv., 1815	Alysson maritime		IP5
<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		IP5
<i>Lonicera ligustrina</i> var. <i>yunnanensis</i> Franch., 1896	Chèvrefeuille arbustif		IP5
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		IP5
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté		IP2
<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis		IP1
<i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspale peu épineux		IP5
<i>Pastinaca sativa</i> subsp. <i>urens</i> (Req. ex Godr.) Čelak., 1875	Panais brûlant		IP3
<i>Paulownia tomentosa</i> (Thunb.) Steud., 1841	Paulownia impérial		IP2
<i>Petasites hybridus</i> (L.) G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1801	Pétasite hybride		IP5
<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant		IP5
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		IP3
<i>Pinus pinaster</i> Aiton, 1789	Pin maritime		IP5
<i>Pistia stratiotes</i> L., 1753	Laitue d'eau	FR	IP4
<i>Populus alba</i> L., 1753	Peuplier blanc		IP5
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier noir		IP5
<i>Pyracantha</i> sp. (RNF02) ?	Buisson ardent		IP5
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole tenace		IP2
<i>Symphytichum squamatum</i> (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	Aster écailléux		IP5
<i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pall.) Kuntze, 1891	Epinard de Nouvelle-Zélande		IP5
<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca superbe		IP5

Source : Guide du Conservatoire national Botanique de Brest disponible sur le site <https://cbnbrest.fr/>

Espèces végétales recommandées

Pour les massifs, les arbustes à croissance lente ou de faible dimension sont à privilégier dans les petits jardins. Ils permettent également de limiter l'entretien.

Cette palette végétale comporte des essences de type horticole et des essences davantage champêtres permettant de s'adapter à tout type d'environnement et de paysage.

En cas de mention (cultivar nain), privilégier les cultivars à développement réduit que comporte le genre / l'espèce.

Cette liste emploie volontairement selon les espèces nom latin et vernaculaire afin de faciliter son identification par le grand public.

PETITS ARBUSTES (moins de 2 mètres)	
Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Aronia</i>	Aronia
<i>Ceanothus Blue mount</i>	Céanothe
<i>Choisia ternata</i> "Aztec perle"	Oranger du Mexique
<i>Cornus alba</i>	Cornouillet baton rouge
<i>Coronilla valentina</i> subsp. <i>Glauca</i>	Coronille glauque

<i>Cytisus praecox</i> Albus	Genêt précoce
<i>Deutzia gracilis</i>	Deutzia gracilis,
<i>Deutzia x hybrida</i> 'Mont Rose'	Deutzia hybride Mont Rose
<i>Forsythia</i> 'Courtacour' BOUCLE D'OR	Forsythia Boucle d'or
<i>Forsythia</i> 'Courtaneur' MÊLÉE D'OR®	Forsythia Mêlée d'or
<i>Hibiscus Syriacus</i>	Hibiscus en arbuste
<i>Hypericum androsaemum</i>	Millepertuis androsème
<i>Mahonia aquifolium</i> 'Apollo'	Mahonie à feuilles de houx
<i>Nandina domestica</i>	Bambou sacré
<i>Osmanthus</i>	Osmanthe
<i>Philadelphus</i> (cultivar nain)	Seringat, faux oranger
<i>Philadelphus</i> 'Belle Etoile'	Seringat 'Belle étoile'
<i>Philadelphus x hybrida</i> BURFORDENSIS	Seringat 'Burfordensis'
<i>Potentilla</i>	Potentille
<i>Rhododendron yakushmanum</i>	Rhododendron nain
<i>Rosa</i>	Rosier
<i>Skimmia</i>	Skimmia
<i>Spiraea nipponica</i>	Spirée japonaise
<i>Spirea x cinerea</i>	Spirée dentelée
<i>Weigela</i> (cultivar nain)	Weigéla

ARBUSTES À CROISSANCE LENTE (moins de 5m)

Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Abelia</i>	Abélia
<i>Aucuba</i>	Aucuba
<i>Berberis</i>	Epine vinette
<i>Buddleia</i> (cultivar nain)	Buddléia nain
<i>Camellia</i>	Camélia
<i>Choisya ternata</i>	Oranger du mexique

Cornus mas	Cornouiller mâle
Cydonia oblonga	Cognassier
Cytissus scoparius	Genêt à balais
Euonymus alatus	Fusain ailé
Euonymus europaeus 'Red Cascade'	Fusain d'Europe 'Red Cascade'
Euonymus japonicus	Fusain du Japon
Exochorda 'The Bride'	Arbre aux perles
Hippocrepis emerus subsp. Emerus	Coronille emerus
Hydrangea macrophylla	Hortensia de moyenne hauteur
Hydrangea quercifolia	Hydrangea quercifolia
Ilex aquifolium	Houx
Kerria Japonica	Corète du japon
Lonicera tatarica	Lonicera tatarica
Mespulus germanica	Néflier
Myrtus	Myrte
Phillyrea	Filaria
Photinia 'Corallina'	Photinia 'Corallina'
Photinia 'Robusta'	Photinia 'Robusta'
Photinia Compact'	Photinia Compact'
Pieris	Piérís
Pittosporum	Pittosporum
Prunus spinosa	Prunelier
Rhododendron	Azalées ou rhododendron
Ribes sanguineum	Groseiller à fleurs
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas microphylla 'Superba'
syringa vulgaris	Lila commun
Viburnum opulus 'Compactum'	Viorne obier 'Compactum'
Viburnum tinus	Laurier tin
Viburnum x burkwoodii	Viorne burkwoodii

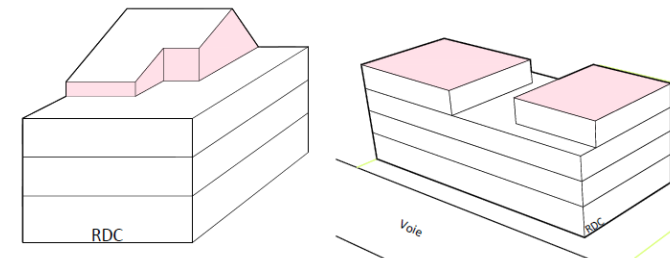
ARBRES DE FAIBLE DIMENSIONS (5 à 10 m)	
Nom scientifique	Nom vernaculaire
Acer campestre 'Carnival'	Érable champêtre 'Carnival'
Acer Davidii	Érable à peau de serpent
Acer monspessulanum	Érable de Montpellier
Acer Palmatum	Érable japonais
Acer tataricum subsp. ginnala 'Compactum'	Érable ginnala 'Compactum'
Albizia Julibrissum	arbre à soie
Amélanchier canadensis	amélanchier du canada
Arbutus unedo 'Atlantic'	Arbousier 'Atlantic'
Arbutus unedo 'Compacta'	Arbousier 'Compacta'
Arbutus unedo 'Roselily Minlily'	Arbousier 'Roselily Minlily'
Cercis siliquastrum	Arbre de Judée
Charme 'Columnaris'	Charme en arbre compacte
Corylus avellana	Noisetier commun
Crataegus laevigata	Aubépine pourpre
Forsythia 'Goldrausch'	Mimosa de Paris
Forsythia x intermedia 'Courtalyn' WEEK END®	Mimosa de Paris
Ilex aquifolium	Houx aquifolium
Ilex meserveae	Houx meserveae
Koelreuteria paniculata	Savonnier
Lagerstroemia	Lila des Indes
Malus	Pommier
Parrotia persica	Arbre de fer de Perse
Prunus 'Accolade'	Cerisier 'Accolade'
Prunus lusitanica 'Myrtifolia'	Laurier du Portugal compact 'Myrtifolia'
Prunus lusitanica 'Angustifolia'	Laurier du Portugal compact 'Angustifolia'
Prunus x subhirtella 'Autumnalis'	Cerisier 'Automnalis'

ARBRES DE MOYENNE DIMENSIONS (10 à 20 m)	
Nom scientifique	Nom vernaculaire
Acer Negundo Flamingo	Érable à feuilles de frêne
Aesculus x carnea	Marronnier rouge
Alnus cordata	Aulne de Corse
Alnus glutinosa	Aulne glutineux
Alnus x spaethii	Aulne de Späth
Catalpa bignonioides	Catalpa commun
Celtis australis	Micocoulier de Provence
Corylus columna	Noisetier de Bysance
Fraxinus ornus	Frêne à fleurs
Liquidambar styraciflua	Copalme d'Amérique
Magnolia grandiflora	Magnolia à grandes fleurs
Morus alba	Mûrier blanc
Ostrya carpinifolia	Charme houblon
Quercus ilex	Chêne vert
Salix nigra	Saule noir
Sorbus	Sorbiers
Sorbus domestica	Cormier
sorbus torminalis	Alisier torminal
Taxus baccata	If colonnaire

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.

Évasement

Un évasement constitue un espace de respiration et de transition entre l'espace public et le bâti. Il permet de réduire l'effet de canyon urbain induit par un l'alignement des constructions. Il fait de préférence l'objet d'un traitement végétal participant de l'aménité urbaine du faubourg tout en contribuant à la réduction d'ilot de chaleur urbain.

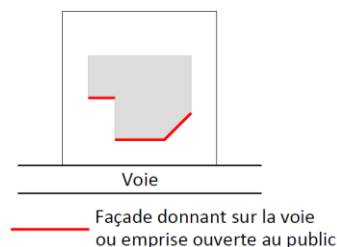
Façade

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

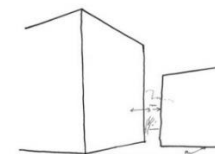
Une faille est une discontinuité verticale du rez-de-chaussée au point le plus haut du ou des volumes bâtis. La faille crée soit une séparation entre deux volumes bâtis, soit elle se situe entre le volume bâti et la limite séparative. Elle crée une relation entre l'espace public et l'intérieur du terrain du projet. Elle concourt aussi à rythmer les ambiances de la rue, à diversifier les formes 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 1^{er} étage courant (passerelles, coursives, ...) dans la mesure où elle garantit une transparence significative.

Exemples de Failles – Illustrations (non exhaustives)

Failles et recul



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

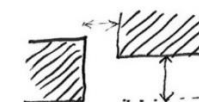
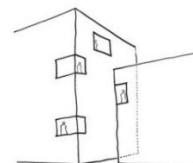


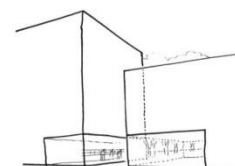
Schéma illustratif en plan

Failles supports d'ouvertures



Les façades donnant sur des failles peuvent accueillir des ouvertures

Failles et usages



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

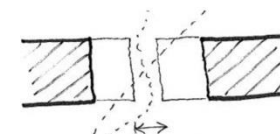
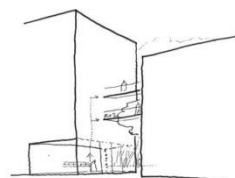


Schéma illustratif en plan



Les failles peuvent intégrer des passerelles vitrées

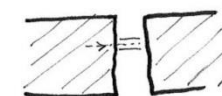
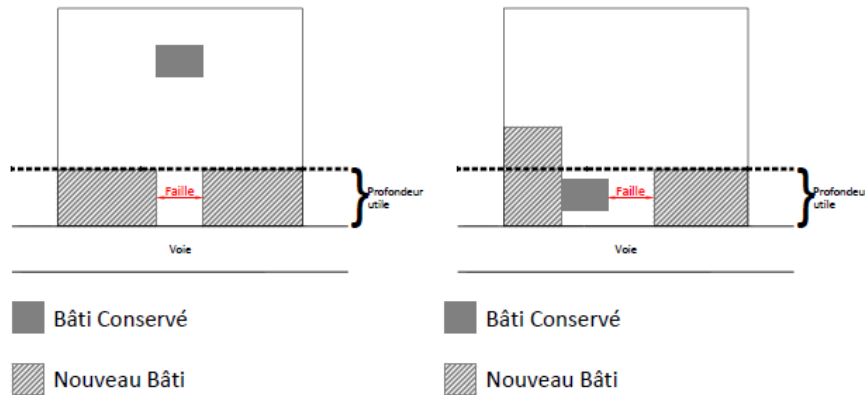


Schéma illustratif en plan



Fonctionnalités écologiques

La fonctionnalité écologique se définit comme la capacité d'un écosystème à assurer ses cycles biologiques (reproduction, repos, nourriture, déplacement, ...) et à fournir les services écologiques indispensables aux populations humaines (pollinisation, épuration naturelle des eaux, source de nourriture, ...).

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.

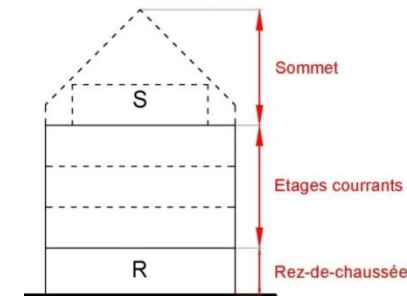
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique (*).

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 au(x) niveau(x) de la construction situés au-delà du nombre maximal d'étages courants autorisés (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.

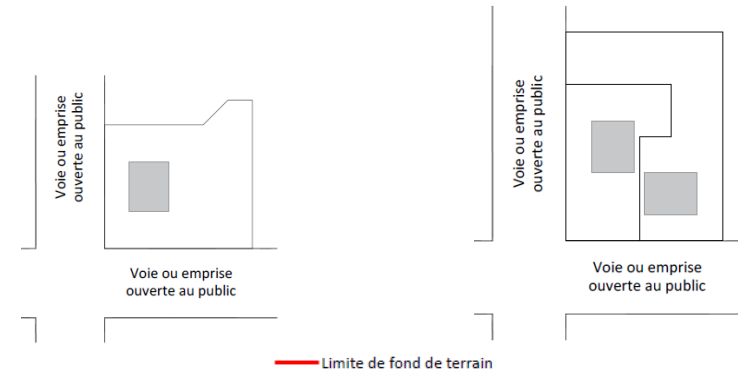
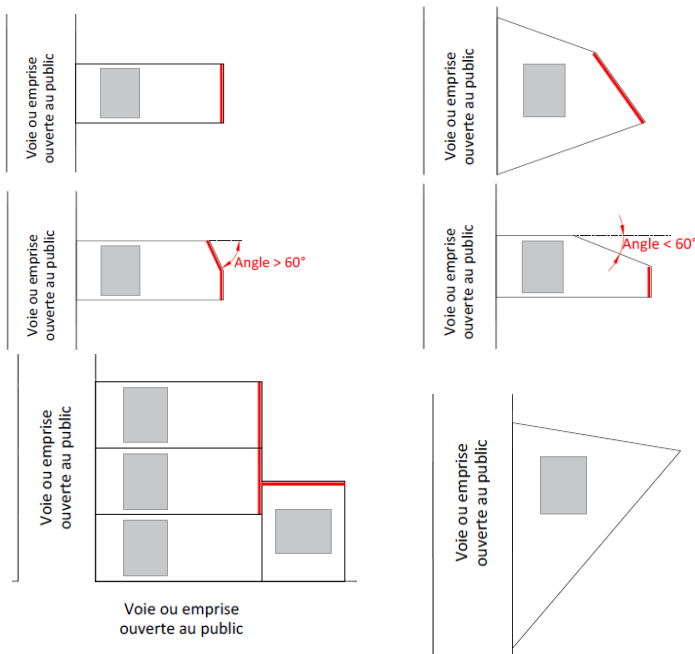
Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

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, ...

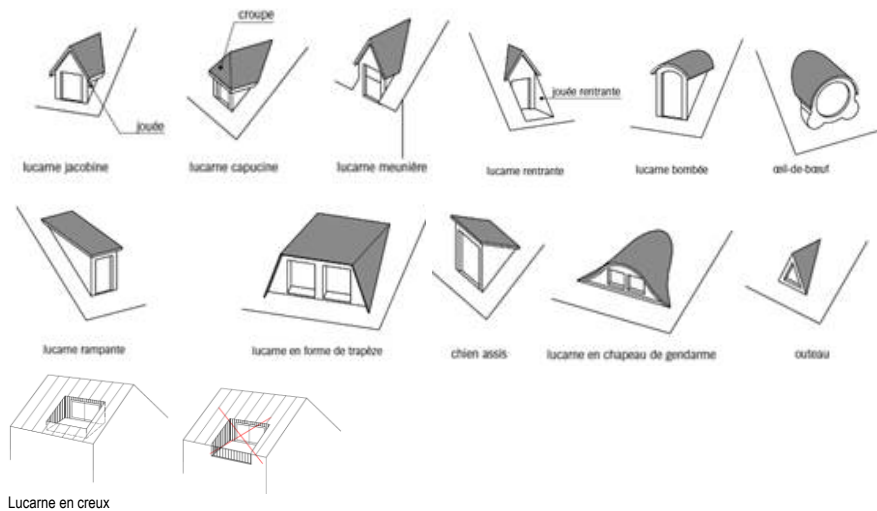
Logistique urbaine

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) :



Matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés intègrent dans leur composition une part de biomasse d'origine animale ou végétale tels que le bois d'œuvre (ossature, voile, tasseaux), le béton de bois (mélange de ciment et de plaquettes de bois), le béton de chanvre, les isolants (fibres de bois, chanvre, lin, coton recyclé, laine de mouton, bottes de paille, granulats végétaux, ouate de cellulose, etc...).

Mutualisation et foisonnement du stationnement

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières. Les places réalisées sont ainsi regroupées dans un parking avec accès commun.

La mutualisation peut parfois s'accompagner d'un foisonnement du stationnement lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre). Les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent alors être occupées par les autres. Dans ce cas, le foisonnement permet de réduire le nombre global de places à réaliser dans les conditions du présent règlement.

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 :

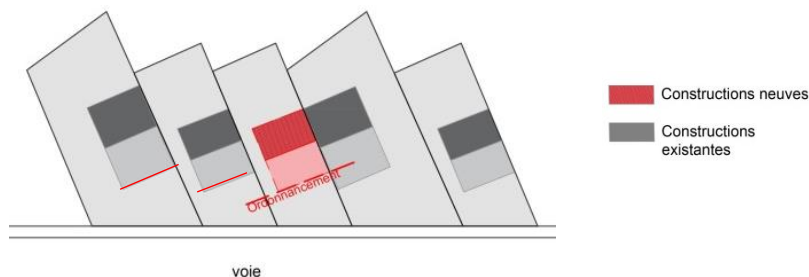


- Ordonnancement sur l'ensemble de la rue ou au moins deux constructions voisines :

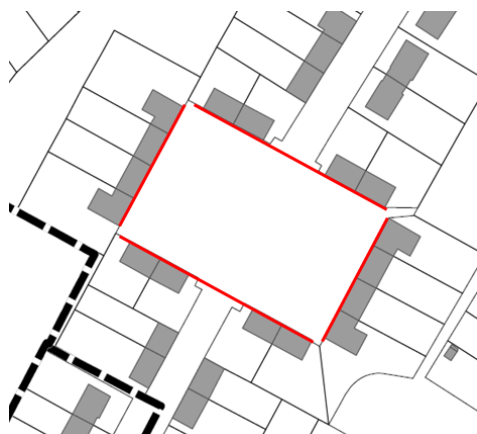


— Ordonnements à l'échelle de la rue

— Ordonnements au moins sur deux constructions

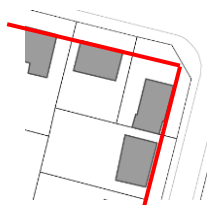


- Ordonnancement à l'îlot



— 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.

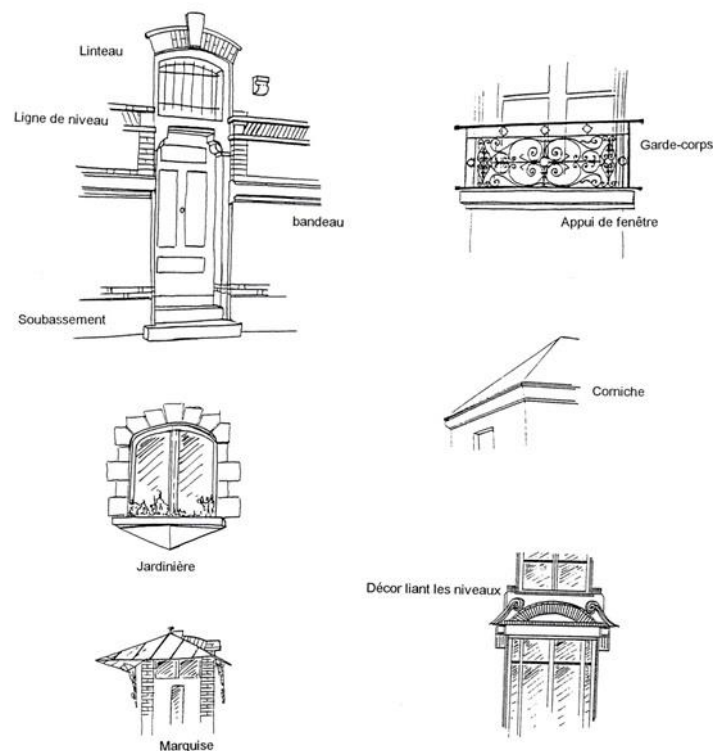


— Ordonnancement pour les constructions en angle de voie

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

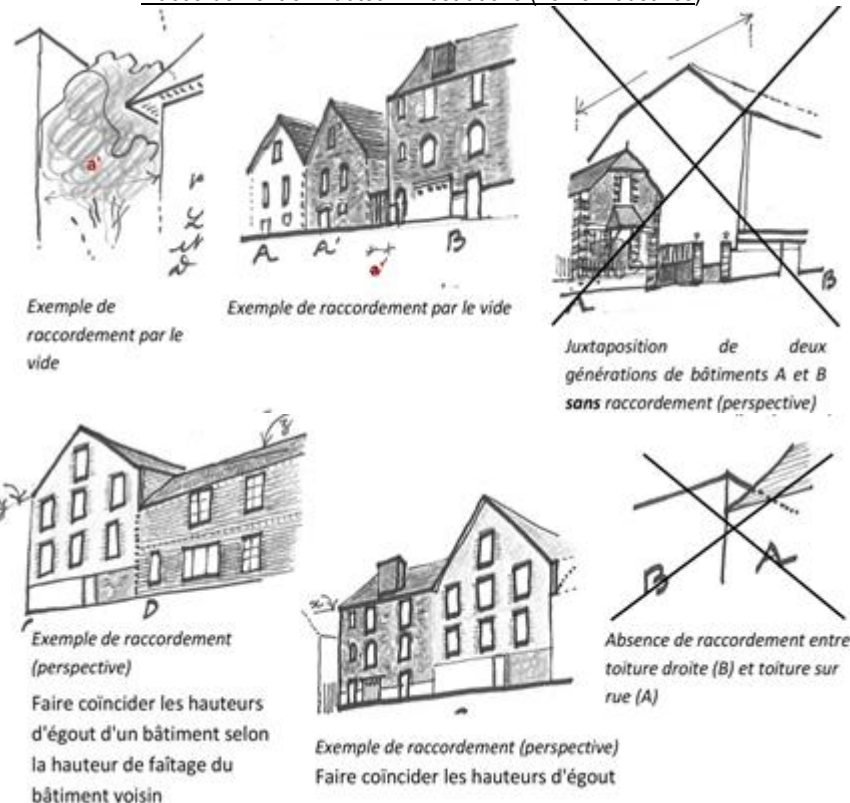
Le prolongement de l'activité agricole fait référence aux articles R151-27 et L151-11 du code de l'urbanisme et aux conditions définies à l'article L 311-1 du Code rural.

Raccordement

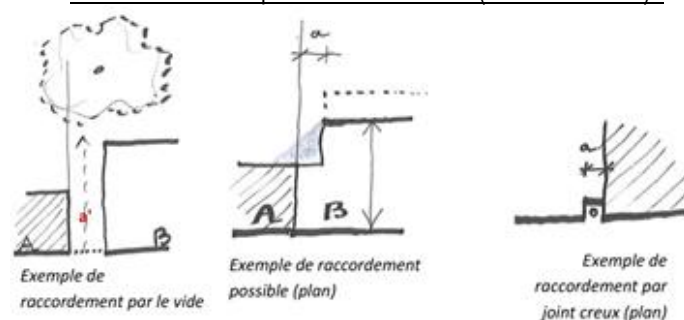
Un raccordement est une transition volumétrique entre des constructions de premier rang (*) hors annexes (*) qui assure une bonne intégration des nouvelles constructions et la mise en valeur des constructions existantes (*). Ce raccordement a pour objectif de raccorder des bâtiments (*) de générations d'architecture ou de volumétrie différentes et de permettre leurs coexistences.

Le raccordement comprend deux dimensions : en plan et en élévation. Dans chaque dimension, le raccordement est assuré soit par un élément bâti, soit par le vide. Chaque projet peut comprendre différentes solutions.

Raccordement en hauteur– Illustrations (non exhaustives) :

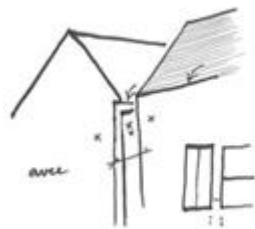


Raccordement en épaisseur– Illustrations (non exhaustives) :

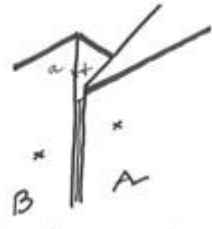


Raccordement entre différentes toitures– Illustrations (non exhaustives) :

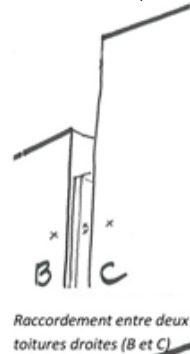
Exemples de raccordement par joint creux (zooms)



Raccordement entre toiture pignon et toiture sur rue

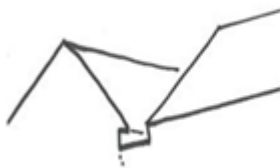


Raccordement entre toiture droite (B) et toiture sur rue (A)



Raccordement entre deux toitures droites (B et C)

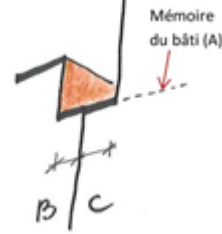
Exemples de raccordement sous égout (zooms)



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

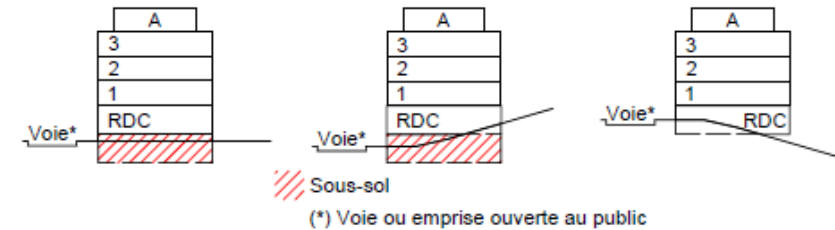
Il s'agit des emplacements réservés, marges de recul, servitude de localisation, cession d'un espace pour réalisation de voie.

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 :



Solution technique de rafraîchissement passif

Système peu énergivore qui améliore le confort d'été en créant une différence de température ressentie entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment. Pour être qualifié de passif, celui-ci ne doit pas utiliser de fluide frigorigène, ni rejeter de la chaleur à l'extérieur.

Exemples de solutions de rafraîchissement passif :

- ventilation naturelle assistée, dont brasseurs d'air et ouverture motorisée des ouvrants
- surventilation mécanique automatisée, dont la ventilation forcée nocturne (pompe à chaleur en geocooling et centrale de traitement d'air double flux avec récupération de chaleur),
- puits canadien ou provençal
- humidification (rafraîchissement adiabatique) intégrée à la ventilation mécanisée.
- pompes à chaleur géothermiques fonctionnant en geocooling (les pompes à chaleur réversibles ne sont pas une solution technique de rafraîchissement passif ; il s'agit d'un système de climatisation).

Les pompes à chaleur réversibles utilisées en refroidissement ne sont pas une solution technique de rafraîchissement passif, il s'agit d'un système de climatisation.

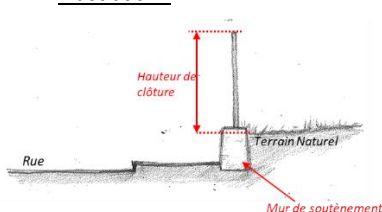
Soutènement :

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.

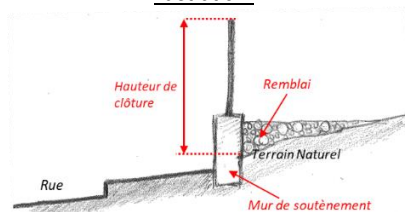
Clôture avec mur de soutènement

Illustration :

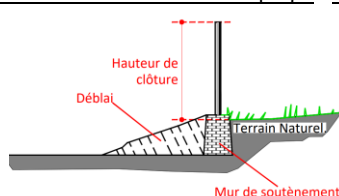


Clôture avec remblai à l'occasion du projet

Illustration :



Clôture avec déblai 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.). Elles incluent les surfaces situées sous surplombs de construction y compris sous pilotis d'une hauteur supérieure à 1,20 m par rapport au niveau du terrain naturel (balcons, oriel, bow-window, terrasse sur pilotis, auvent, marquise, portique, escalier extérieur, dispositif photovoltaïque sur mât central, ...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.

Surface de référence énergétique

Pour les bureaux et toutes les destinations conçues et réalisées au standard passif, la surface utilisée pour les calculs des critères du standard passif est la Surface de Référence Énergétique (SRE) définie dans la méthode de calcul Passive House Planning Package (PHPP) utilisée dans le référentiel du standard passif établi par l'institut " The Passive House Institute (PHI)".

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

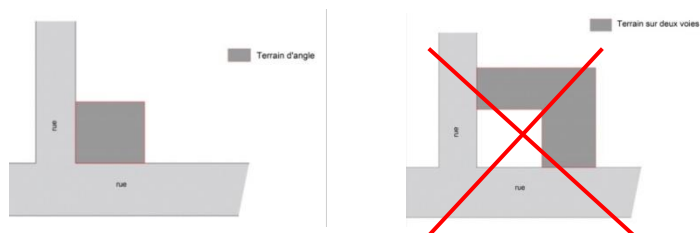
Le terrain naturel correspond au terrain existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction à la date de dépôt de la demande.

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, ...).





Annexes

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. Les 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

Noyal-Châtillon-sur-Seiche

N°RA	Localisation	Règle architecturale particulière applicable
RA00027	Frange nord RD 34	Toute nouvelle construction visible depuis la voie RD 34 devra faire l'objet d'un traitement architectural et paysager spécifique, afin de préserver les vues sur le grand paysage. Les hauteurs, volumes, matériaux et gabarits des constructions seront adaptés à cet objectif de préservation paysagère

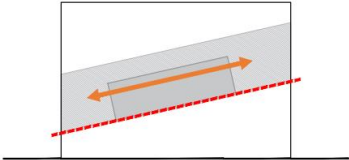
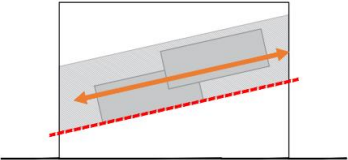
Le Rheu

N°RA	Localisation	Règle architecturale particulière applicable
RA00024	Rue Nationale	Les constructions nouvelles (hors annexes (*)) s'implantent majoritairement en "peigne" par rapport à l'axe de la voie de faubourg pour créer des percées visuelles vers le grand paysage. Le terme de peigne s'entend ici comme une orientation assimilable à une orientation perpendiculaire à la rue, sans pour autant en respecter un angle strict à 90° mais pouvant osciller, en fonction notamment de la direction du parcellaire ou encore du bâti existant sur le terrain ou aux avoisinants. Les bandes d'implantation et de hauteur (*) sont mesurées, sur le terrain concerné, à partir de l'une des façades (*) de la construction positionnée en peigne par rapport à la voie de faubourg. Il n'est pas admis de construction nouvelle (hors annexe) au-delà de ces bandes d'implantation et de hauteur. Cette règle architecturale ne concerne pas les extensions (*), annexes (*) et changement de destination, pour lesquels les règles littérales restent à s'appliquer y compris les modalités de définition des bandes d'implantation et de hauteur (*) non définies graphiquement. Illustration d'implantation en peigne (non exhaustive) : Voie ou emprise ouverte au public Voie ou emprise ouverte au public ---- Façade ou partie de façade ← Orientation du Bâti ■ Bande d'Implantation ou de hauteur ■ Bâti
RA00028	Rue Nationale / Rue de Rennes	En cas de construction neuve, la hauteur du rez-de-chaussée (*) des constructions de premier rang (*), hors annexes (*), ou à défaut le niveau le plus facilement accessible depuis la voie ou espace public (*), est fixée à 3,50 m minimum sur la profondeur de la construction dans une limite de 20 m mesurée à partir de la façade de la ou des constructions directement aspectées sur les rues de Rennes et Nationale.

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

N°RA	Localisation	Règle architecturale particulière applicable
RA00024	Faubourg de Chateaugiron Faubourg de Nantes Faubourg d'Antrain et Patton Faubourg de Vern	Les constructions nouvelles (hors annexes (*)) s'implantent majoritairement en "peigne" par rapport à l'axe de la voie de faubourg pour créer des percées visuelles vers les cœurs d'ilots ou le paysage. Le terme de "peigne" désigne un principe d'orientation perpendiculaire à la voie de faubourg pouvant osciller suivant la direction du parcellaire ou du bâti existant sur le terrain ou aux avoisinants. Les bandes d'implantation et de hauteur (*) sont mesurées, sur le terrain concerné, à partir de l'une des façades (*) ou partie de façade de la ou des construction(s) positionnée(s) en peigne par rapport à la voie. Il n'est pas admis de construction nouvelle (hors annexe) au-delà de ces bandes d'implantation et de hauteur. Cette règle architecturale ne concerne pas les extensions (*), annexes (*) et changement de destination, pour lesquels les règles littérales restent à s'appliquer y compris les modalités de définition des bandes d'implantation et de hauteur non définies graphiquement. Illustration d'implantation en peigne (non exhaustive) : Voie ou emprise ouverte au public Voie ou emprise ouverte au public ---- Façade ou partie de façade ---- Façade ou partie de façade ↔ Orientation du Bâti ↔ Orientation du Bâti ■ Bande d'Implantation ou de hauteur ■ Bande d'Implantation ou de hauteur ■ Bâti ■ Bâti

N°RA	Localisation	Règle architecturale particulière applicable
RA00025	Faubourg de Chateaugiron Faubourg de Nantes	Les constructions nouvelles (hors annexes (*)) s'implantent majoritairement en oblique par rapport à l'axe de la voie de faubourg. Cette orientation oblique résulte de l'orientation biaisée du parcellaire historique du faubourg encore présent pour tout ou partie des ilots concernés. Les bandes d'implantation et de hauteur (*) sont mesurées, sur le terrain concerné, à partir de la façade (*) ou partie de façade de la ou des construction(s) positionnée(s) en oblique par rapport à la voie de faubourg. Cette règle architecturale ne concerne pas les extensions (*), annexes (*) et changement de destination, pour lesquels les règles littérales restent à s'appliquer y compris les modalités de définition des bandes d'implantation et de hauteur (*) non définies graphiquement. <u>Illustration d'implantation en oblique (non exhaustive) :</u>  Voie ou emprise ouverte au public  Voie ou emprise ouverte au public ---- Façade ou partie de façade ↔ Orientation du Bâti ■ Bande d'Implantation ou de hauteur ■ Bâti ---- Façade ou partie de façade ↔ Orientation du Bâti ■ Bande d'Implantation ou de hauteur ■ Bâti

N°RA	Localisation	Règle architecturale particulière applicable
RA00026	Faubourg de Fougères Faubourg de Nantes Faubourg d'Antrain et Patton Faubourg de Vern	Les constructions nouvelles (hors annexes (*)) s'implantent majoritairement en limite des évasements (*) positionnés le long des voies de faubourg. Les bandes d'implantation et de hauteur (*) sont mesurées à partir des contours de l'évasement (*) Lorsqu'un terrain est concerné par deux règles architecturales RA00024 (orientation en peigne) et RA00026 (évasement), les bandes d'implantation et de hauteur (*) sont mesurées uniquement à partir de la règle architecturale RA00024 (orientation en peigne). Cette règle architecturale ne concerne pas les extensions (*), annexes (*) et changement de destination, pour lesquels les règles littérales restent à s'appliquer y compris les modalités de définition des bandes d'implantation et de hauteur (*) non définies graphiquement. Illustration d'implantation en limite d'évasement (non exhaustive) : Voie ou emprise ouverte au public Voie ou emprise ouverte au public ---- Façade ou partie de façade ---- Façade ou partie de façade Évasement Évasement Bande d'Implantation ou de hauteur Bande d'Implantation ou de hauteur Bâti Bâti



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
RA00024	Faubourg de Nantes	Les constructions nouvelles (hors annexes (*)) s'implantent majoritairement en "peigne" par rapport à l'axe de la voie de faubourg pour créer des percées visuelles vers les cœurs d'îlots ou le paysage. Le terme de "peigne" désigne un principe d'orientation perpendiculaire à la voie de faubourg pouvant osciller suivant la direction du parcellaire ou du bâti existant sur le terrain ou aux avoisinants. Les bandes d'implantation et de hauteur (*) sont mesurées, sur le terrain concerné, à partir de l'une des façades (*) ou partie de façade de la ou des construction(s) positionnée(s) en peigne par rapport à la voie. Il n'est pas admis de construction nouvelle (hors annexe) au-delà de ces bandes d'implantation et de hauteur. Cette règle architecturale ne concerne pas les extensions (*), annexes (*) et changement de destination, pour lesquels les règles littérales restent à s'appliquer y compris les modalités de définition des bandes d'implantation et de hauteur non définies graphiquement. Illustration d'implantation en peigne (non exhaustive) : Voie ou emprise ouverte au public Voie ou emprise ouverte au public --- Façade ou partie de façade --- Façade ou partie de façade ← Orientation du Bâti ← Orientation du Bâti ■ Bande d'Implantation ou de hauteur ■ Bande d'Implantation ou de hauteur ■ Bâti ■ Bâti

N°RA	Localisation	Règle architecturale particulière applicable
RA00026	Faubourg de Nantes	Les constructions nouvelles (hors annexes (*)) s'implantent majoritairement en limite des évasements (*) positionnés le long des voies de faubourg. Les bandes d'implantation et de hauteur (*) sont mesurées à partir des contours de l'évasement (*) Lorsqu'un terrain est concerné par deux règles architecturales RA00024 (orientation en peigne) et RA00026 (évasement), les bandes d'implantation et de hauteur (*) sont mesurées uniquement à partir de la règle architecturale RA00024 (orientation en peigne). Cette règle architecturale ne concerne pas les extensions (*), annexes (*) et changement de destination, pour lesquels les règles littérales restent à s'appliquer y compris les modalités de définition des bandes d'implantation et de hauteur (*) non définies graphiquement. Illustration d'implantation en limite d'évasement (non exhaustive) : Voie ou emprise ouverte au public Voie ou emprise ouverte au public ---- Façade ou partie de façade Évasement Bande d'implantation ou de hauteur Bâti ---- Façade ou partie de façade Évasement Bande d'implantation ou de hauteur Bâti

