

Titre IV

Règles littérales applicables à toutes les zones

1. Implantation des constructions

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

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

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

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

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

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation :

- Les éléments architecturaux en saillie de construction (*)
- Les éléments techniques en saillie de construction (*)
- Les ornements en saillie de construction (*)
- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (*), dès lors que leur fonction est compatible avec leur environnement et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*) au droit de la construction ;
- Les ouvrages de secours et de sécurité ;
- Les parcs publics souterrains de stationnement ;
- L'isolation par l'extérieur dans les conditions définies au chapitre 5. Performances énergétiques et environnementales.

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

Voies ferrées

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

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

Cours d'eau

Règles générales

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

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

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

Règles alternatives

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

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

Autres voies et emprises ouvertes au public (*)

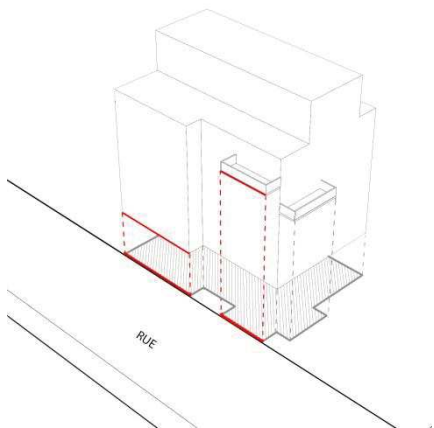
Règles générales

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

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

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

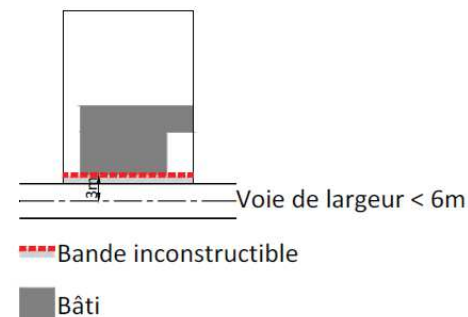
Construction implantée majoritairement à l'alignement (*)-Illustration



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

Pour les voies ayant une emprise inférieure à 6 mètres de large, un recul de 3 mètres de l'axe de la voie se substitue à la règle d'implantation à l'alignement quand il est imposé ou possible dans les règles spécifiques à chaque zone. Cette règle ne s'applique pas dans les projets d'ensemble (*).

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



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

Règles alternatives

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

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

- respecter un ordonnancement (*) existant;
- respecter les gabarits des secteurs "h";
- la réalisation des parcs publics souterrains de stationnement.

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

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

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

1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

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

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

Illustration du calcul du retrait en limite séparative

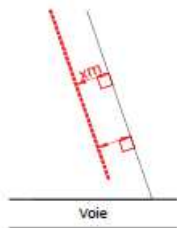
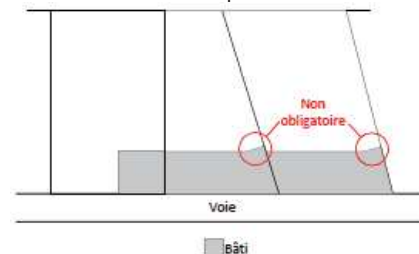


Illustration d'une implantation en limite séparative biaisée:



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

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

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

Règles alternatives

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

- préserver et mettre en valeur des éléments faisant l'objet d'une protection soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou un élément ou ensemble végétal identifié au règlement graphique;
- préserver un élément ou ensemble bâti ou végétal de qualité non identifié au règlement graphique s'il structure le paysage;
- assurer des raccordements (*) aux constructions voisines et permettre la réalisation de décrochés de façades ou de retraits ponctuels;
- assurer l'implantation ou l'extension en continuité des constructions existantes (*) sur le terrain ou sur le terrain contigu sans réduire le retrait existant au maximum sur 2 côtés;
- respecter un ordonnancement (*) existant;
- respecter les gabarits des secteurs "h".

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

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

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

2. Hauteur des constructions

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- Les éléments architecturaux en saillie de construction (*)
- Les éléments techniques en saillie de construction (*)
- Les ornements en saillie construction (*)
- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (*), dès lors que leur fonction est compatible avec leur environnement et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- L'isolation par l'extérieur dans les conditions définies au chapitre 5. Performances énergétiques et environnementales.

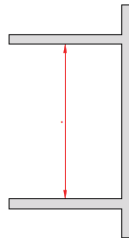
2.1 - Hauteur des constructions principales

Règles générales

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

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

Calcul de la hauteur d'un niveau - Illustration :



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

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

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

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

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

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

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

H ou H1 et H2 = la hauteur maximale

R = le rez-de-chaussée (*),

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

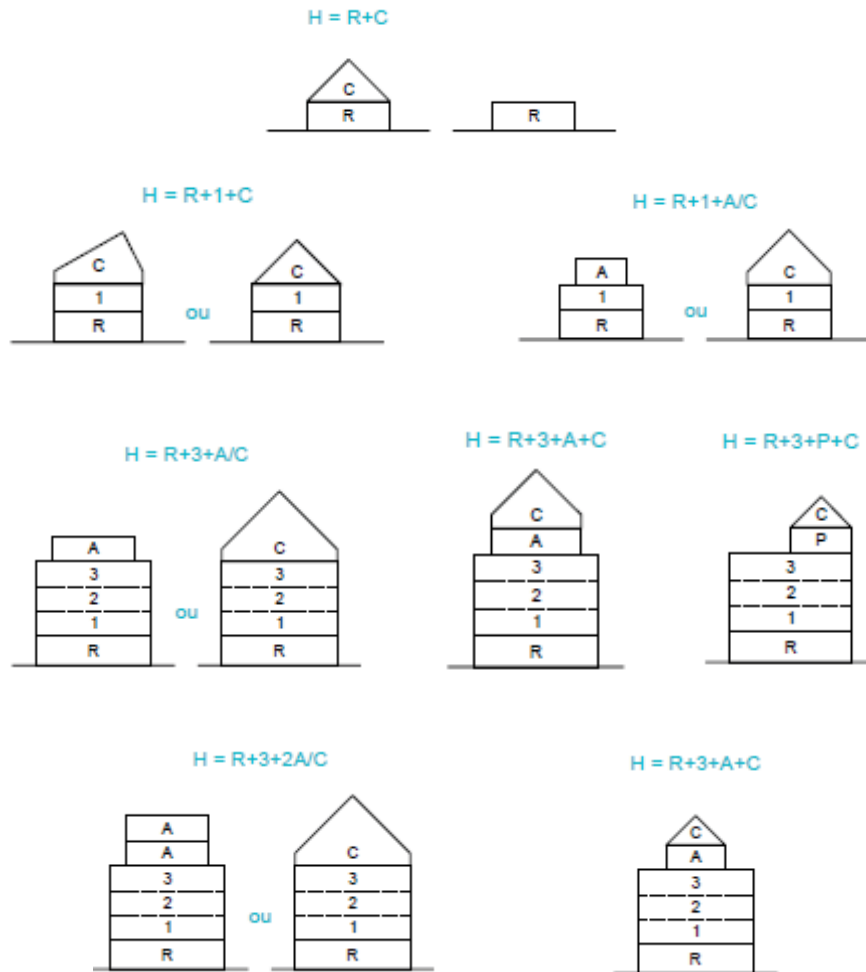
S = le sommet composé selon les cas d'attique (*), combles (*) ou étage partiel (*)

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

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

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

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



Dans les secteurs indicés (e), les hauteurs sont définies au plan d'épannelage concerné.

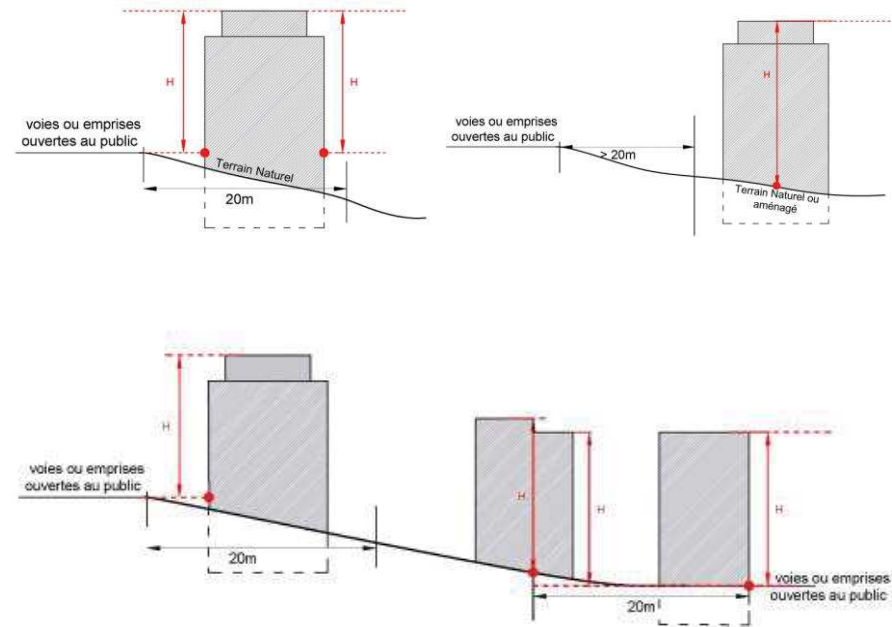
Dans les secteurs indicés (m), les hauteurs sont définies au plan de masse concerné.
 Dans les secteurs indicés (d), les hauteurs sont éventuellement définies au plan de détail concerné.

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

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

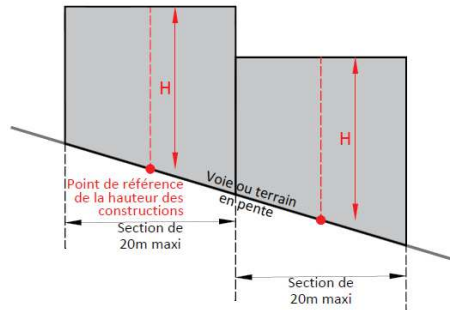
- dans une bande de 20 m par rapport à la voie, la hauteur des constructions, s'apprécie par rapport au niveau de la voie.
- au-delà de la bande de 20 m, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel (*) à l'aplomb de la construction.

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



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

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



Rez-de-chaussée (*) (R) :

La hauteur du rez-de-chaussée (*) ou à défaut le niveau le plus facilement accessible depuis la voie ou espace public (*) est fixée à 3,50 m minimum dans une bande de 20 m mesurée à partir des voies et/ou emprises ouvertes au public (*) pour les constructions de premier rang (*) (hors annexes (*) :

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

Pour les terrains aspectés sur plusieurs voies et/ou emprises ouvertes au public (*) (terrain d'angle, terrain "îlot", terrain situés entre plusieurs voies, ...) une hauteur inférieure à 3,50 m pourra être autorisée ou imposée pour une partie du rez-de-chaussée (*) ou, à défaut, pour le niveau le plus facilement accessible depuis la voie ou espace public (*), sur une des voies ou emprise publique (*).

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

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

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

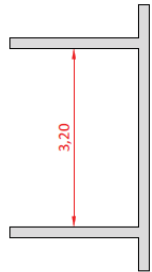
Pour les constructions dont la hauteur atteint au-moins R+4, la hauteur du premier niveau entier et de son soubassement éventuel (sous-sol ou rez-de-chaussée) formant le socle de la construction présente une hauteur significativement supérieure à celle de l'étage courant directement supérieur sur au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

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

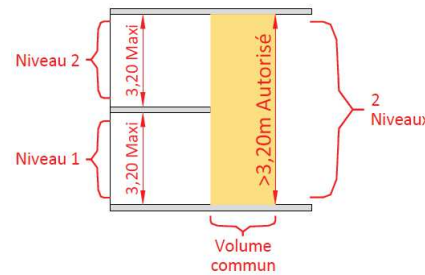
Étages courants (X)

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

Hauteur maximale des étages courants - Illustration :



Cas particulier d'un logement sur plusieurs niveaux
Illustration :

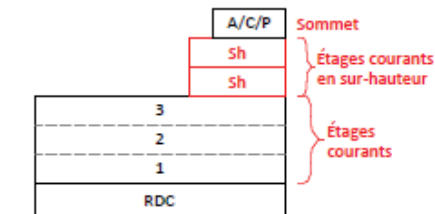


Pour les constructions à usage principal d'autres destinations, la hauteur des étages courants n'est pas réglementée.

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

Dans les cas mentionnés au règlement graphique (plan thématique Hauteurs), un ou plusieurs étages courants en sur-hauteur (Sh) sont autorisés. Chaque étage courant en sur-hauteur est limité à 35% de l'emprise au sol (*) de la construction située dans la bande d'implantation.

Exemple de sur-hauteur – Illustration :



Sommet (S) :

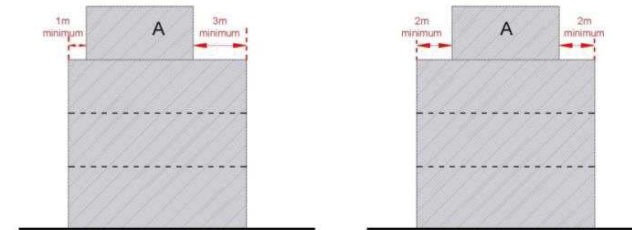
Il est composé de comble (*) (C), d'attique (*) (A), d'étage partiel (*) (P), de la combinaison de comble (*) (C) et d'attique (*) (A) ou de règles spécifiques définies aux plans de détail du règlement graphique.

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

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

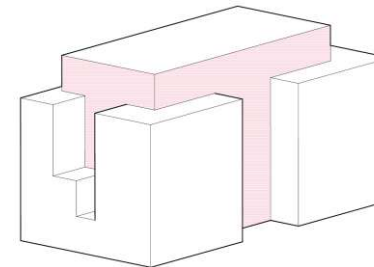
Toutefois, quand l'attique s'adosse au pignon de la construction voisine, le recul n'est pas imposé sur ce côté de la construction selon le principe du raccordement (*).

Sommet défini par un niveau d'attique – Illustration :



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

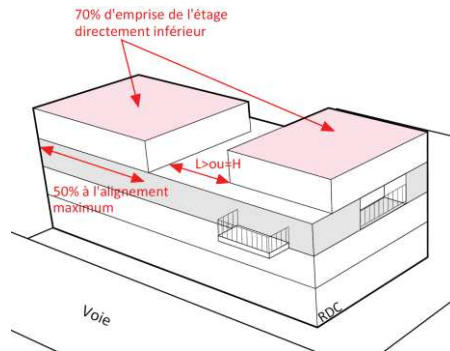
Prolongement d'attique – Illustration :



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

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

Sommet défini par un étage partiel – Illustration :



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

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

Règles alternatives

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

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

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

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

Dans les secteurs où la hauteur est indiquée en mètres :

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

2.2 - Hauteur des constructions annexes

Règles générales

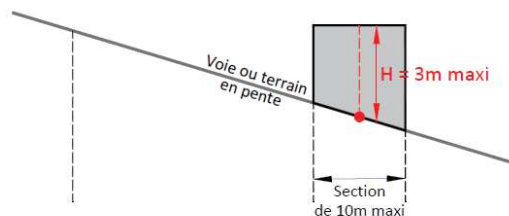
Dans les zones **U** et **AU**, à l'exception des zones **UA** et **UI**, la hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres à compter du niveau du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

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

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

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

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



Règles alternatives

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

3. Emprise au sol des constructions

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

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

- Les éléments techniques en saillie de façade ou sommet (*) ;
- Les ornements en saillie de construction (*) ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (*), dès lors que leur fonction est compatible avec leur environnement et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- L'isolation par l'extérieur dans les conditions définies au chapitre 5. Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

4. Qualités architecturales des constructions

Extension et réhabilitation des constructions

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

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

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

4.1 - Façades

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

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

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

En outre, en zone UP :

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

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

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

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

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

Balcons, loggias, terrasses

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

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

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

Sous-destination Hébergement :

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

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

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

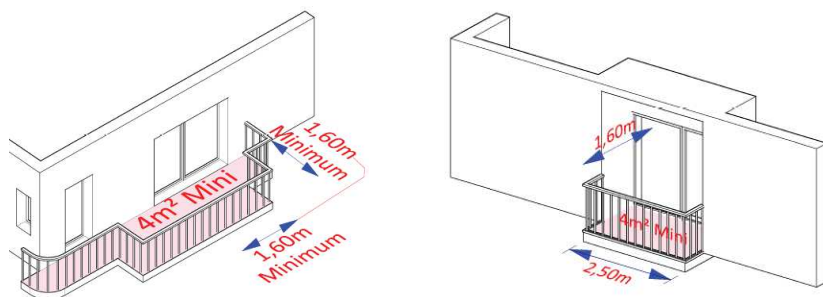
Sous-destination Logements :

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



Traitement des rez-de-chaussée

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

Les vues entre la rue et les espaces libres des fonds de parcelle ou des cœurs d'îlots doivent être recherchées lorsque l'usage le permet (ex : réalisation d'un porche ou traitement du stationnement à rez-de-chaussée permettant de gérer les transparences).

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

4.2 - Toiture

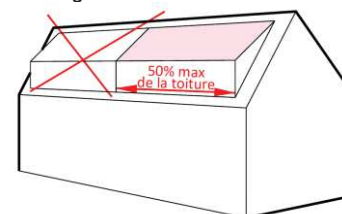
Afin de préserver les caractéristiques des espaces urbains existants, une attention particulière sera portée au sens des faîtages, au vocabulaire architectural des constructions déjà présentes dans la rue ou l'îlot.

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

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

Les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un 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...).

En complément dans les zones A, N et NP

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

4.3 - Matériaux

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

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

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

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

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

4.4 - Ravalement

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

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

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

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

4.5 - Locaux et équipements techniques

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

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

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

4.6 - Antennes et pylônes

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

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

5. Performances énergétiques et environnementales

5.1 - Isolation par l'extérieur

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

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

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

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

5.2 - Luminosité

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

5.3 - Dispositifs favorisant les énergies renouvelables et l'autonomie énergétique

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

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

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

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

doivent intégrer :

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

Ces obligations sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées hors édifices techniques (ascenseurs, escaliers extérieurs, ventilations, ...) et surfaces vitrées.

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

Ces dispositions peuvent être écartées en tout ou partie lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs ci-dessus sont de nature à aggraver un risque ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables ou que leur installation est prévue dans l'un des secteurs mentionnés à l'article L. 111-17 du code de l'urbanisme (périmètre des abords d'un monument historique, site patrimonial remarquable, site inscrit ou classé, sur un édifice protégé au titre du patrimoine bâti d'intérêt local,...).

5.4 - Revêtements de sol

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

6. Végétalisation et clôtures

6.1 - Végétalisation

Règles générales

Dans toutes les zones :

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

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

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

Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés.

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

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

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

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

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

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

Dans les zones A, N et 2AU pour la destination Habitation (hors logements de fonction des agriculteurs) **et dans les secteurs Ah et Nh**, le terrain doit comporter au minimum les normes cumulatives suivantes :

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

Dans les zones U et 1AU :

Le terrain doit comporter au minimum les normes cumulatives suivantes :

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

En outre, pour les terrains nus, dans les zones UI1, UI2, UI3, UO2 et UO4 :

- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à favoriser le développement de la biodiversité (noues, haies arbustives, arbres, ...). La mise en relation de ces espaces entre eux ainsi qu'à la trame écologique publique, lorsqu'elle existe aux abords du projet, est recherchée afin de favoriser les connexions écologiques.

En outre, en zone UP, qui est caractérisée par la composition d'ensemble entre le bâti et les espaces non bâtis, notamment l'organisation des parcs et jardins, le projet développe une composition paysagère qui prend en compte ces caractéristiques et conserve dans la

mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

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

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

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

Coefficient de végétalisation

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

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

- Extensions (*) et/ou annexes (*) de moins de 20 m² d'emprise au sol (*) cumulés (à compter de la date d'approbation du PLUi de 2019) des constructions existantes (*) sauf dans le cas où le projet est situé sur la commune de Saint-Jacques de la Lande quelle que soit la surface créée.

À partir de 20 m² cumulés (y compris pour la commune de Saint-Jacques de la Lande), le projet doit atteindre au minimum la valeur du coefficient de végétalisation demandé sauf si le coefficient de végétalisation de l'état existant est inférieur à cette valeur. Dans ce cas, le projet doit améliorer la valeur du

coefficient de végétalisation existant, sans obligation d'atteindre la valeur de référence fixée par le présent règlement.

- Travaux de réhabilitation ou de restructuration d'une construction
- Travaux d'isolation par l'extérieur
- Constructions de la zone UC2
- Bâtiments-îlots (*)
- Constructions, ouvrages, installations sur l'espace public (terrasse, kiosque, construction ou installation provisoire, ...)
- Voies et/ou emprises ouvertes au public (*) y compris le stationnement associé
- Terrains de sport relevant de la sous-destination Équipement sportif à condition que la gestion des eaux pluviales soit assurée sur le terrain du projet

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

$V = x\% (y\% \text{ PT})$: 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.

$V = x\% (y\% \text{ PT} ; B)$: 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).

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

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

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

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

	Bonus
Chaque arbre conservé dans le cadre du projet, dans la limite d'un arbre par 20 m ² de pleine terre (*) 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.	+ 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
Dalles de couverture ou toitures végétalisées :	
Épaisseur de terre ≥ à 8 cm et <60 cm (Se4)	0,15
Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 60 cm et <120cm (Se5)	0,4
Épaisseur terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 120 cm (Se6)	0,7
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 20 cm (Se7)	0,4
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 60 cm (Se8)	0,7

Règles alternatives

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

Dans les périmètres de centralité, le coefficient de végétalisation (*) peut être réduit de 50% dans le cas où le rez-de-chaussée ou le niveau le plus facilement accessible depuis la voie ou l'emprise publique (*) est occupé par les sous-destinations artisanat et commerces de détail, services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et industrie hors espace de circulation, locaux techniques (vélo, déchets, transfo, ...) et stationnement à condition que ces surfaces soient inférieures à celles des sous-destinations précitées.

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

Calcul du coefficient de végétalisation - Illustration :

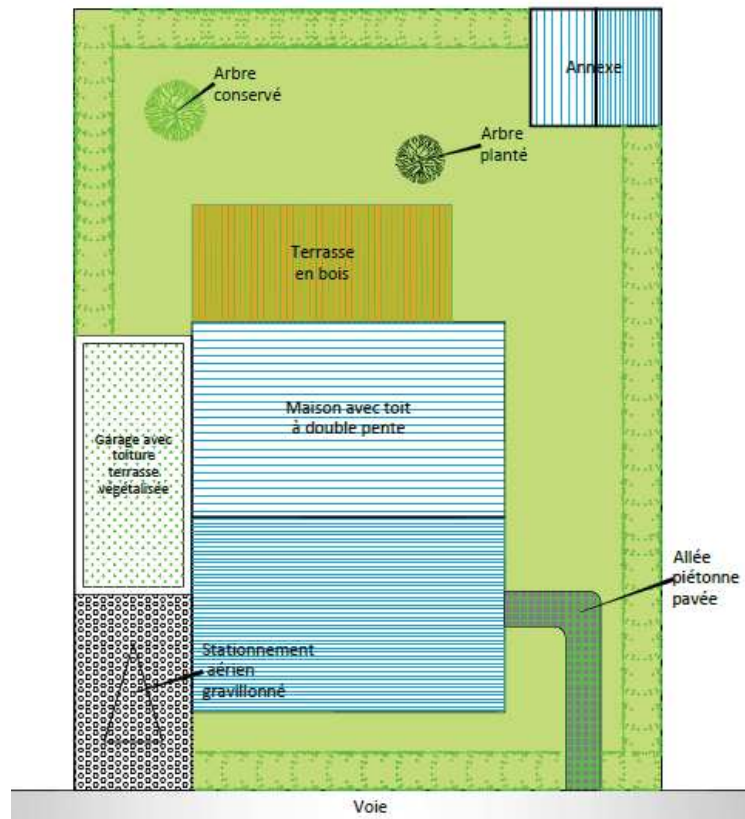
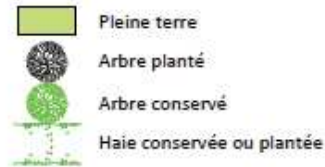
Superficie du terrain = 300m²

Surfaces imperméables :

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

Surfaces semi-perméables :

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



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

Le calcul est le suivant :

Éléments de surface concernant la végétalisation		Valeur coefficient	Situation future	Situation existante
Surfaces imperméables		Se1	0	90,00
Surfaces éco-aménagées				
Pleine terre(*)		Se2	1	149,00
Espaces extérieurs réalisés en surfaces semi-perméables(*)		Se3	0,15	41,00
<u>Dalles de couverture ou toitures végétalisées :</u>				
Épaisseur de terre minimale > 8 cm et ≤ 60 cm		Se4	0,15	20,00
Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 60 cm et < 120 cm		Se5	0,4	0,00
Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 120 cm		Se6	0,7	0,00
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 20 cm		Se7	0,4	0,00
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 60 cm		Se8	0,7	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
<i>RAPPEL - Coefficient de végétalisation à atteindre (%)</i>	<i>50</i>

6.2 Clôtures

Règles générales

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

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

Les clôtures végétales, hors portail et leurs supports, sont privilégiées. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales.

Elles sont éventuellement doublées d'un dispositif à claire-voie (*) favorisant les perméabilités écologiques.

En l'absence de haie arbustive, le grillage peut être le support de plantes grimpantes.

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

L'emploi de matériaux naturels est recommandé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Des dispositions complémentaires sont précisées ci-dessous pour certaines zones.

En complément, un guide de recommandations des clôtures complète et illustre les règles.

Dans les zones A, N, NP et 2AU

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

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

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

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

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

- Matériaux (hors portail et leurs supports) :
 - soit de haies végétales,
 - soit d'un dispositif à claire-voie (*) composé de matériaux naturels (ex : ganivelles, ...). Toutefois, les grillages fixés sur des piquets de bois ou métalliques sont admis.
 - soit d'un mur maçonné utilisant des matériaux locaux (maçonnerie pierre, terre, ...),
 - un dispositif plein sur une distance maximale de 6 m à répartir au choix sur la totalité des limites concernées est également autorisé.
 - soit d'un mixte entre ces dispositifs.
- Hauteurs maximales des clôtures et portails : 1,80 m par rapport au terrain naturel.

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

Les clôtures doivent être composées :

- Matériaux (hors portail et leurs supports) : haies végétales doublant éventuellement un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques.
- Hauteur maximale des clôtures et portails :
 - sur voies et emprises ouvertes au public (*) ne dépasse pas 2 m. La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture.
 - en limite séparative ne dépasse pas 2 m par rapport au terrain naturel.

Dans les zones UG et 1AUG

- Hauteur maximale des clôtures et portails :

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

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

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

- Matériaux (hors portail et leurs supports) :
 - Soit de haies végétales,
 - Soit d'un dispositif à claire-voie (*),
 - Soit d'un mur bahut, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (*),
 - Soit d'un mur à condition d'être implanté dans le prolongement d'un mur existant en pierre ou en terre et d'être réalisé à l'identique,
 - soit d'un mixte entre ces dispositifs.
- Hauteurs maximales (hors portail et leurs supports):
 - Pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à rez-de-chaussée + 2 étages courants (R à R+2) :
 - 1,50 m dans le cas d'un dispositif doublé d'une haie végétale. Toutefois, dans le cas d'un grillage support de plantes grimpantes, une hauteur d'1,80 m peut être autorisée.
 - 1,20 m dans les autres cas.
 - Pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à rez-de-chaussée + 2 étages courants + un sommet (R+2+A/C/P et plus) :
 - 1,80 m dans le cas d'un dispositif doublé d'une haie végétale ou d'un grillage support de plantes grimpantes,
 - 1,50 m dans les autres cas.
 - Pour le prolongement des murs de clôture existants en pierre ou en terre, la hauteur est limitée à la hauteur du mur de clôture existant.

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

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

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

- Matériaux (hors portails et leurs supports) :
 - soit de haies végétales,
 - soit d'un dispositif à claire-voie (*).
 - soit d'un mur à condition d'être implanté dans le prolongement d'un mur existant en pierre ou en terre et d'être réalisé à l'identique.
 - soit d'un dispositif plein sur une distance maximale de 6 m à répartir au choix sur la totalité des limites concernées.
- Hauteurs maximales des clôtures et portails : 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Règles alternatives

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

- Pour assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes,
- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité existants en maçonnerie pierre ou en terre d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes,
- Pour ne pas dégrader les conditions de visibilité en bordure de voie et/ou d'emprise ouverte au public (*),
- Pour les constructions et aménagements relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics (*), si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.
- Pour des raisons de sécurité particulières liées aux spécificités de l'activité en zone UI.
- Pour les clôtures architecturées (*).
- Pour les clôtures participant à la mise en valeur des sites ou constructions faisant l'objet d'une protection soit au titre des monuments historiques, soit au titre du patrimoine bâti d'intérêt local sous réserve de mise en œuvre de matériaux de qualité.

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

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

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

7. Stationnement

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

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

Pour les normes, 5 secteurs sont identifiés :

- S1 : Centre-ville de Rennes
- S2 : Centre-ville de Rennes élargi et secteurs urbains bénéficiant d'une desserte très performante en transports collectifs (abords station de métro et transport collectif en site propre)
- S3 : Autres quartiers de Rennes, centres villes et abords de gares bien desservis pas les transports collectifs
- S4 : Centre-ville desservis par les transports collectifs
- S5 : Autres secteurs urbanisés ou à urbaniser

7.1 - Stationnement automobile

Règles générales

Modalités d'application :

Les règles de stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles.

Pour une construction existante (*), les règles de stationnement s'appliquent, dès lors que l'extension (*), la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination de cette construction entraîne une augmentation :

- soit de la surface de plancher,
- soit de la capacité d'accueil ou du nombre de classe (dans le cas d'un équipement d'enseignement),
- soit du nombre de logements pour la sous-destination Logement
- soit du nombre de chambres pour la sous-destination Hébergement.

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

- soit lorsque la construction correspond à un bâtiment-îlot (*),
- soit lorsque le projet entraîne la création de logements situés dans les périmètres de stationnement S1 (Centre-ville de Rennes) et S4 de la commune de Bécherel à condition que le projet améliore les performances énergétiques et/ou la mise en valeur patrimoniale de l'ensemble de la construction.
- soit lorsque le projet concerne la destination "Habitation" et qu'il prévoit une augmentation de la surface de plancher inférieure à 70 m² par logement ou chambre dans le cas de la sous-destination hébergement.

Modalités de réalisation des espaces de stationnement :

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

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

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

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

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

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

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

Pour la destination Habitation :

- L'emprise des emplacements de stationnement réalisés en aérien est limitée à 20% de la surface du terrain, sauf dans le cas où le stationnement n'est pas réalisé sur le terrain du projet.

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

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

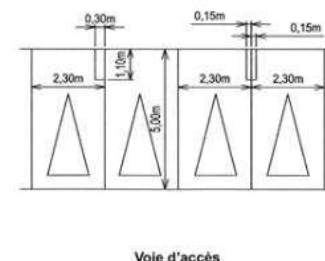
Dans toutes les zones UE, la localisation des emplacements de stationnement aérien est de préférence contigüe à la rue.

Dans toutes les zones UA et les périmètres de centralité, aucun emplacement de stationnement ne doit être réalisé au rez-de-chaussée des constructions de plus de 2 étages courants dans une bande de 6 m à compter de la façade (*) sur voie. Dans le cas d'un terrain à l'angle de voies ou aspecté sur plusieurs voies, cette disposition ne s'applique que sur une des voies bordant ce terrain.

Dimension des emplacements de stationnement :

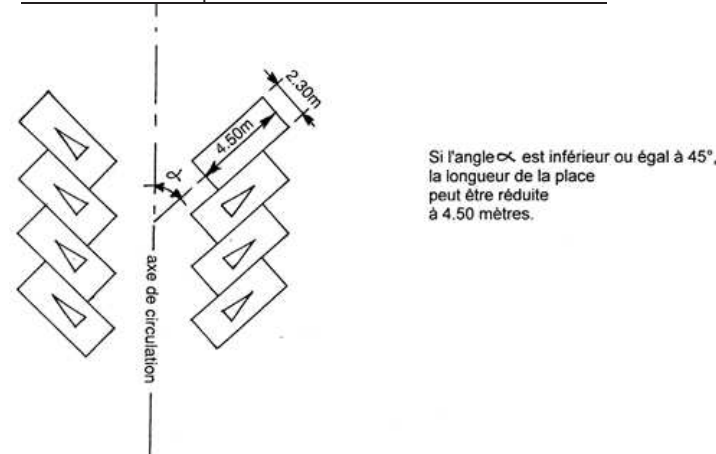
Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2 m30. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de ce rectangle peut être réduite de 0,30 m sur une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

Dimension des emplacements de stationnement - Illustration



Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 mètres.

Dimension des emplacements de stationnement - Illustration



Dans le cas d'un emplacement commun, automobile plus vélo, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 mètre.

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

Modalités de calcul des emplacements de stationnement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lorsqu'une construction est située à cheval sur plusieurs secteurs de stationnement, le nombre total d'emplacements de stationnement exigible est déterminé en appliquant pour

chaque sous-destination de la construction les règles minimales et maximales les plus basses des secteurs de stationnement concernés.

Norme de stationnement :Secteurs non couverts par un périmètre de stationnement

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

Secteurs couverts par un périmètre de stationnement

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

Normes minimales exigées :

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

² Voir la définition de la sous-destination Hébergement

³ Idem

Secteurs	S1	S2	S3	S4	S5
Industrie					
	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / tranche complète de 100 m² SP créée		
Entrepôt					
	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / tranche complète de 300 m² SP créée		
Cinéma, Centre de congrès et d'exposition, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public					
0 à 1 500 personnes	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / unité complète de 40 personnes accueillis		
+ 1 500 personnes	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / unité complète de 100 personnes accueillis		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
Hospitalier	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / 4 lits créés		
Gérontologique			1 emplacement / 6 chambres créées		
Enseignement 1 ^{er} et 2 ^e degrés (a)			1 emplacement / 2 salles créées		
Enseignement supérieur et formation professionnelle			1 emplacement / tranche complète de 120 m² de surface de plancher exclusivement créée		
Autres	Le nombre d'emplacements doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
Aucun emplacement exigé					

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

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

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

Normes maximales exigées :

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

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

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

Règles alternatives

Mutualisation du stationnement :

- Si la surface de plancher des logements créés représente plus de 50% de la surface de plancher du programme, le nombre d'emplacements de stationnement exigé pour les destinations "commerces et activité de service" et "équipement d'intérêt collectif et services publics" peuvent être réduites de 30 % et celles des autres destinations peuvent être réduites de 50% ;
- Si la surface de plancher des destinations "commerces et activité de service" et "équipement d'intérêt collectif et services publics" représente plus de 50% de la surface de plancher du programme, le nombre d'emplacements de stationnement exigé pour les logements peut être réduite de 30%
- Si la surface de plancher de la sous-destination "bureaux" représente plus de 50% de la surface de plancher du programme, le nombre d'emplacements de stationnement exigé pour les logements peut être réduite de 50 % ;
- Une réduction de 10% du nombre de d'emplacements de stationnement exigé peut être opérée pour les programmes de logements et/ou hébergements relevant de la destination Habitation dont la totalité des emplacements de stationnement n'est pas affectée individuellement à un logement ou hébergement et bénéficiant d'une gestion commune.
- Si la construction est située à moins de 300 m d'un parc de stationnement recensé au titre de l'article L.154-4 du Code de l'Urbanisme (Annexe E-13 Parcs de stationnements ouverts au public et mutualisables) et que celui-ci dispose de capacités jugées suffisantes, les normes de stationnement peuvent être réduites de :
 - 50 % pour la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;
 - 30 % uniquement en centralité pour les sous-destinations "artisanat et commerce de détails", "restauration" et "activités de service avec l'accueil d'une clientèle".

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

Impossibilité technique :

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

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

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

7.2 - Stationnement vélo

Règles générales

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

Modalités de réalisation des espaces de stationnement :

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

Les espaces de stationnement vélos :

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

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

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

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

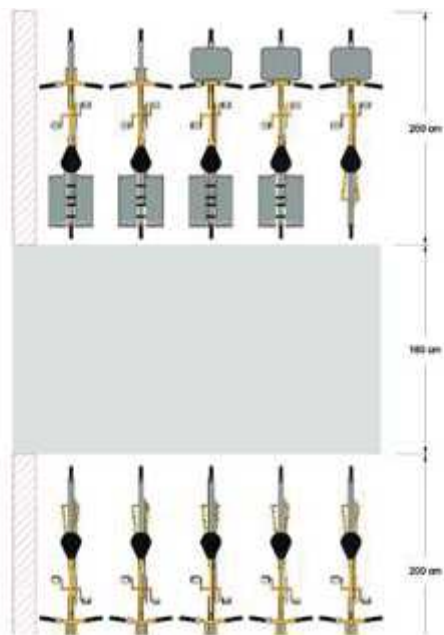
Dimension des espaces de stationnement :

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

- Pour les bureaux : 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m². Cette norme comprend déjà les surfaces des emplacements de stationnement et les espaces de manœuvre.
- Pour les autres sous-destinations :
 - Une surface par emplacement de 1.50 m² pour les vélos standards, ramenée à 0,75 m² si ces emplacements sont superposés. Dans le cas d'un emplacement commun, automobile + vélo, une des dimensions du rectangle libre de l'emplacement de stationnement automobile doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.
 - Une surface par emplacement de 3 m² (longueur minimale de 2,50 m et largeur minimale de 1,20 m) pour les vélos cargos ou assimilés ;
 - Et un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une largeur ne devant pas être inférieure à :
 - 2,10 m lorsque le stationnement s'effectue 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. Si les vélos situés de part et d'autre ne sont pas disposés sur le même mode de rangement, la largeur minimale de l'espace de manœuvre sera celle de la plus grande largeur exigée pour chacun de ces modes.

Espace de manœuvre mutualisé entre 2 espaces de stationnement - Illustration



Modalités d'application et de calcul :

Les règles de stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations (*) ou sous-destinations (*) au sens du présent règlement, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (E.R.P.).

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

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

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

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

Un guide de recommandations complète les présentes règles.

Normes de stationnement :

Secteurs non couverts par un périmètre de stationnement

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

Secteurs couverts par un périmètre de stationnement

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

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

Normes minimales exigées pour les vélos standards :

Secteurs	S1	S2	S3	S4	S5
Habitation					
Logements collectifs	Le nombre d'emplacements requis par logement créé est donné en fonction du type de logement : - 1 emplacement par logement pour les studios, T1 et T2 - 2 emplacements par logement pour les T3 - 3 emplacements par logement pour les T4 et plus				
Hébergement accueillant un public dépendant ⁴	Le nombre d'emplacements à réaliser est déterminé selon : - La nature de la construction projetée et de l'utilisation envisagée, - La situation au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité				
Hébergements accueillant un public non dépendant ⁵	1 emplacement par chambre créée				
Bureaux					
Espace de stationnement d'une surface équivalente à 1,5 % de la surface de plancher créée avec un minimum de 3 m²					
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées					
	1 emplacement / tranche complète de 150 m ² SP créée				
Hébergement hôtelier et touristique, Industrie, Entrepôt					
	Aucun emplacement exigé				
Cinéma, Centre de congrès et d'exposition, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public					
0 à 500 personnes accueillies	1 emplacement / unité complète de 40 personnes accueillis				
+ 500 personnes	1 emplacement / unité complète de 100 personnes accueillis				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
Hospitalier	1 emplacement / 6 lits créés				
Gérontologique	1 emplacement / 10 chambres ou 10 logements créés				
Enseignement 1 ^{er} degré	1 emplacement / 3 salles créées				
Enseignement 2 nd degré	1 emplacement / 6 salles créées				
Enseignement supérieur et formation professionnelle	2 emplacements / 80 m² de surface de plancher exclusivement créée				
Autres	Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Aucun emplacement exigé				

⁴ Voir définition de la sous-destination Hébergement

⁵ Idem

Règles alternatives

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

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

Dans les autres cas, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme (impossibilité technique), il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace facilement accessible à pied et situé à 100 m maximum du point d'entrée de la construction.

8. Équipements et réseaux

8.1 - Desserte par les voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Lorsque les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes au public (*), leurs caractéristiques correspondent à leur destination.

Les nouvelles voies automobiles ouvertes au public (*) créées en vue d'être rétrocédée à la collectivité, doivent avoir une largeur d'emprise minimale de :

- 8 m en zone UA, UB, UC, UD,
- 12 m en zone UI
- 6 m en zone UE et UP.

Dans les autres zones, la largeur des voies automobiles n'est pas réglementée.

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 40 mètres de longueur.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

8.2 - Desserte par les réseaux

Les règles ci-dessous s'appliquent dans toutes les zones. Toutefois, dans les zones 1AU, les conditions de desserte des terrains en réseaux respectent les conditions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation concernées.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

L'évacuation des eaux usées à usage domestique doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement.

En fonction de la profondeur du réseau, des contraintes topographiques et de la conception des réseaux privés de l'immeuble, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Si nécessaire un prétraitement pourra être imposé pour l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires et environnementales, aux dispositions réglementaires et au règlement du service d'assainissement non collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations ne produisant pas d'eaux usées.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales constituent une ressource. Il est recommandé de les récupérer, stocker et réutiliser sur son terrain, pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, qui doit être conforme à la réglementation en vigueur et déclarée en mairie.

Le raccordement des terrains au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, est facultatif.

La collectivité n'a pas d'obligation à desservir en réseau pluvial tous les terrains.

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

Règles générales

Infiltration

Dans les secteurs d'infiltration obligatoire des pluies courantes reportés sur le plan thématique "Gestion des eaux pluviales" du règlement graphique, tout projet :

- soit de construction ou d'extension (*) d'emprise au sol (*) supérieure à 40 m²,
- soit d'aménagement ou de construction sans création d'emprise au sol soumis à autorisation d'urbanisme ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée supérieure à 40 m²,

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

L'infiltration n'est pas obligatoire, mais possible, dans les secteurs d'infiltration non obligatoire reportés sur le plan thématique "Gestion des eaux pluviales" du règlement graphique. Il en est de même :

- pour les constructions sur dalle préexistante si cette dernière est conservée dans le projet et ne permet pas de remplir les conditions requises d'infiltrabilité (par exemple sur la dalle d'une station de métro).
- lorsque le terrain sera occupé par une dalle prévue dans un autre projet.
- pour les bâtiments-ilots (*).

L'infiltration concentrée des eaux pluviales, dans un ouvrage hydraulique dédié (puits d'infiltration, puisard, massif d'infiltration, ...), est interdite dans les secteurs :

- d'aléa moyen et fort de retrait-gonflement des argiles. Ces périmètres sont reportés sur le plan thématique "Santé/Risques/Mouvements de terrain" du règlement graphique ;
- d'aléa moyen et fort d'effondrement lié aux carrières souterraines. Ces périmètres sont reportés sur le plan thématique "Santé/Risques/Mouvements de terrain" du règlement graphique ;
- dans les secteurs situés à moins de 35 m des cimetières;
- dans les secteurs d'informations sur les sols (SIS).

Dans le cas d'une modification ou de nouveaux périmètres arrêtés par le Préfet de secteurs d'informations sur les sols (SIS), ils doivent être pris en compte même si le plan "Gestion des eaux pluviales" du règlement graphique ne les a pas encore intégrés.

Régulation et rétention des eaux pluviales

Dans le cas d'un rejet vers le réseau ou espace public ou vers le milieu naturel, tout projet de construction, extension (*) ou aménagement soumis à autorisation d'urbanisme, ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée supérieure à 150 m² doit justifier d'un ouvrage de régulation/rétention d'eaux pluviales sur son terrain d'un volume de 28 litres / m² imperméabilisé nouvellement créé respectant un débit de fuite de 20 litres / s / ha imperméabilisé (débit de fuite minimum de 1 litre / s).

Dans le cas du cumul avec un ouvrage d'infiltration, le volume d'infiltration de 10 litres/m² imperméabilisé nouvellement créé est inclus dans le volume total de régulation / rétention de 28 litres / m² imperméabilisé nouvellement créé.

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

Surfaces prises en compte pour l'application des règles pluviales

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

- surfaces imperméables (Se1)
- surfaces éco-aménagées :
 - pleine terre (*) (Se2)
 - Espaces extérieurs réalisés en surface semi-perméables (*) (Se3)

- Dalle de couverture ou toiture végétalisées :
 - Épaisseur de terre ≥ 8 cm et < 60 cm (Se4)
 - Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 60 cm et ≤ 120 cm (Se5)
 - Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 120 cm (Se6)
 - Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 20 cm (Se7)
 - Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 60 cm (Se8)

En cas de construction neuve hors annexes (*) :

Les règles de gestion des eaux pluviales s'appliquent aux surfaces imperméables créées dans le cadre du projet, quelle que soit la nature des surfaces existantes avant travaux (perméables ou imperméables). Toute surface démolie ou réaménagée doit être considérée initialement comme de la pleine terre pour le calcul du volume de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

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

Les règles de gestion des eaux pluviales s'appliquent sur la différence de surface imperméabilisée entre l'état actuel et l'état futur. La solution technique de gestion des eaux pluviales peut être proposée globalement à l'échelle du terrain et non spécifiquement sur la collecte des eaux pluviales de l'extension.

Dans le cas d'un terrain compris sur plusieurs zonages d'infiltration :

- l'interdiction d'infiltrer l'emporte sur l'infiltration obligatoire et sur l'infiltration non obligatoire,
- l'infiltration non obligatoire l'emporte sur l'infiltration obligatoire.

Conception des ouvrages de gestion pluviale :

Pour l'infiltration des eaux pluviales, une surface minimale d'infiltration (incluant les parois) de 1/10^{ème} de la surface imperméabilisée collectée est préconisée.

Les pompes de relevage sont interdites sauf si :

- le pétitionnaire prouve qu'il est techniquement impossible que le point bas des surfaces imperméables collectées recevant directement les eaux de pluie soit au-dessus du niveau de la cote possible de raccordement gravitaire au réseau
- ou si compte tenu des cotes de raccordement au réseau, le pétitionnaire démontre qu'une solution gravitaire est infaisable après avoir maximisé les écoulements de surface et évité au maximum les descentes d'eaux pluviales en sous-sol.

Règles alternatives

Dans le cas d'un projet soumis à dossier loi sur l'eau ou de l'autorisation environnementale unique, au titre de l'article L214-1 et suivant du code de l'environnement, l'ensemble des règles générales de gestion des eaux pluviales ne s'appliquent pas. Les objectifs chiffrés et les modalités de la gestion durable des eaux pluviales de l'opération concernée sont adaptées au contexte et décrits. Les principes d'Éviter-Réduire-Compenser sont appliqués. Les principes d'infiltration des eaux pluviales et d'adaptation des débits rejetés aux milieux sont privilégiés. Rennes Métropole propose des outils de calculs et guides méthodologiques pour l'application de ces principes.

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

Réseaux de chaleur

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

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

- Construction de logements ou hébergements de plus de 25 logements ou hébergements et constructions relevant des sous-destinations bureaux, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services avec accueil de clientèle de plus de 2 000 m² de surface de plancher, situés à une distance de moins de 50 m d'un réseau de chaleur existant.
- Construction de logements ou hébergements de plus de 40 logements ou hébergements et constructions relevant des sous-destinations bureaux, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services avec accueil de clientèle de plus de 4 000 m² de surface de plancher, situés à une distance de moins de 100 m d'un réseau de chaleur existant
- Construction de logements ou hébergements de plus de 60 logements ou hébergements et constructions relevant des sous-destinations bureaux, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services avec accueil de clientèle de plus de 6 000 m² de surface de plancher, situés à une distance de moins de 150 m d'un réseau de chaleur existant

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

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction nouvelle quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain d'assiette du projet. Les préconisations techniques à respecter sont indiquées dans les annexes du PLUi.

Dans le cas d'un mode de collecte des déchets par apport volontaire retenu par la collectivité, le lieu de stockage ne vise que les déchets occasionnels de type encombrants.

Dans tous les nouveaux projets générant des bio-déchets, une solution de tri à la source de ces déchets doit être intégrée soit par le biais d'une aire de compostage soit par une surface supplémentaire des locaux déchets.