

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# D-RÈGLEMENT

## D-1 Règlement littéral

### D-1-1 Règlement littéral

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



# SOMMAIRE

## MODE D'EMPLOI POUR DÉFINIR UN PROJET .....7

## PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT .....11

## TITRE I MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT .....17

1. Champ d'application .....	18
2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	18
3. Adaptations mineures .....	20
4. Permis de démolir .....	20
5. Division .....	20
6. Interaction entre règle littérale et règle graphique .....	20
7. Articulation entre les règles littérales applicables à toutes les zones et les règles spécifiques à chacune des zones .....	21
8. Information sur la saisie cartographique des données du règlement graphique .....	21

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

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités interdites .....	24
2. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités autorisées .....	24
3. Mixité fonctionnelle .....	48

## TITRE III LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE .....49

Index de la légende par ordre alphabétique .....	50
1. Règles relatives à l'ordonnancement et à la constructibilité .....	51
2. Règles relatives au commerce .....	54
3. Règles relatives aux espaces verts, à l'environnement et à l'énergie .....	55
4. Règles relatives au patrimoine .....	61
5. Les règles liées aux équipements, réseaux, servitudes et emplacements réservés .....	64
6. Les secteurs de risques et nuisances .....	77

## TITRE IV RÈGLES LITTÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES .....83

1. Implantation des constructions .....	84
2. Hauteur des constructions .....	87
3. Emprise au sol des constructions .....	92
4. Qualités architecturales des constructions .....	92
5. Performances énergétiques et environnementales .....	95
6. Végétalisation et clôtures .....	96
7. Stationnement .....	102
8. Équipements et réseaux .....	110

## TITRE V RÈGLES SPÉCIFIQUES AUX ZONES.....113

### ZONE UA1.....114

1. Implantation des constructions .....	115
2. Hauteur des constructions .....	116

### ZONE UA2.....117

1. Implantation des constructions .....	117
2. Hauteur des constructions .....	117

### ZONE UB1.....118

1. Capacité de construction .....	118
2. Implantation des constructions .....	119
3. Hauteur des constructions .....	121

### ZONE UB2.....122

1. Implantation des constructions .....	122
2. Hauteur des constructions .....	123

### ZONE UC1.....124

1. Implantation des constructions .....	124
2. Hauteur des constructions .....	125

### ZONE UC2.....126

1. Implantation des constructions .....	126
2. Hauteur des constructions .....	126

<b>ZONE UD1</b> .....	<b>127</b>	<b>ZONE UG4</b> .....	<b>148</b>
1. Capacité de construction .....	127	1. Implantation des constructions .....	148
2. Implantation des constructions .....	128	2. Hauteur des constructions .....	148
3. Hauteur des constructions .....	130	<b>ZONE UGf</b> .....	<b>149</b>
<b>ZONE UD2</b> .....	<b>131</b>	1. Implantation des constructions .....	149
1. Implantation des constructions .....	132	2. Hauteur des constructions .....	149
2. Hauteur des constructions .....	133	<b>ZONE UGI</b> .....	<b>150</b>
<b>ZONE UE1</b> .....	<b>134</b>	1. Implantation des constructions .....	150
1. Implantation des constructions .....	134	2. Hauteur des constructions .....	150
2. Hauteur des constructions .....	135	3. Emprise au sol des constructions .....	150
<b>ZONE UE2</b> .....	<b>136</b>	<b>ZONE UGn</b> .....	<b>151</b>
1. Implantation des constructions .....	137	1. Implantation des constructions .....	151
2. Hauteur des constructions .....	139	2. Hauteur des constructions .....	151
<b>ZONE UE3</b> .....	<b>140</b>	3. Emprise au sol des constructions .....	151
1. Implantation des constructions .....	140	<b>ZONE UI1</b> .....	<b>152</b>
2. Hauteur des constructions .....	140	1. Implantation des constructions .....	152
<b>ZONE UE4</b> .....	<b>141</b>	2. Hauteur des constructions .....	152
1. Implantation des constructions .....	141	3. Emprise au sol des constructions .....	153
2. Hauteur des constructions .....	141	<b>ZONE UI2</b> .....	<b>154</b>
3. Emprise au sol des constructions .....	141	1. Implantation des constructions .....	154
<b>ZONE UG1</b> .....	<b>142</b>	2. Hauteur des constructions .....	154
1. Implantation des constructions .....	142	3. Emprise au sol des constructions .....	154
2. Hauteur des constructions .....	143	<b>ZONE UI3</b> .....	<b>155</b>
<b>ZONE UG2</b> .....	<b>144</b>	1. Implantation des constructions .....	155
1. Implantation des constructions .....	144	2. Hauteur des constructions .....	155
2. Hauteur des constructions .....	145	3. Emprise au sol des constructions .....	155
<b>ZONE UG3</b> .....	<b>147</b>	<b>ZONE UI4</b> .....	<b>156</b>
1. Implantation des constructions .....	147	1. Implantation des constructions .....	156
2. Hauteur des constructions .....	147	2. Hauteur des constructions .....	156
		3. Emprise au sol des constructions .....	156

<b>ZONE UI5</b> .....	<b>157</b>
1. Implantation des constructions .....	157
2. Hauteur des constructions .....	157
3. Emprise au sol des constructions .....	157
<b>ZONE UO</b> .....	<b>158</b>
1. Implantation des constructions .....	158
2. Hauteur des constructions .....	158
<b>ZONE UP</b> .....	<b>159</b>
1. Implantation des constructions .....	159
2. Hauteur des constructions .....	160
<b>ZONES 1AU</b> .....	<b>161</b>
1. Implantation des constructions .....	161
2. Hauteur des constructions .....	162
3. Emprise au sol des constructions .....	162
<b>ZONES 2AU</b> .....	<b>163</b>
1. Implantation des constructions .....	163
2. Hauteur des constructions .....	163
3. Emprise au sol des constructions .....	163
<b>ZONE A</b> .....	<b>164</b>
1. Implantation des constructions .....	164
2. Hauteur des constructions .....	165
3. Emprise au sol des constructions .....	165
<b>ZONE N</b> .....	<b>166</b>
1. Implantation des constructions .....	166
2. Hauteur des constructions .....	167
3. Emprise au sol des constructions .....	167
<b>ZONE NP</b> .....	<b>169</b>
1. Implantation des constructions .....	169
2. Hauteur des constructions .....	169
3. Emprise au sol des constructions .....	169

<b>TITRE VI DÉFINITIONS</b> .....	<b>171</b>
<b>ANNEXE</b> .....	<b>187</b>
Règles architecturales particulières .....	188



# Titre II

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

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

### Dans toutes les zones

1. Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation;
2. Les affouillements et exhaussements des sols, hors secteurs Nc et Ne, qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone.
3. Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagement admis dans la zone;
4. Les destinations et sous-destinations interdites dans les tableaux déclinés par zone ci-après;
5. Les constructions, ouvrages ou travaux interdits par les règles graphiques spécifiques (axes de flux, zone inondable,...);
6. À l'intérieur des périmètres de captage d'eau potable reportés sur le plan des annexes E-1-1, les constructions, ouvrages ou travaux à l'exception de ceux autorisés par les arrêtés d'utilité publique portant autorisation d'utiliser les eaux de captage.

### En complément, dans les zones U

1. Les installations classées entraînant un périmètre de protection dans toutes les zones U sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et/ou pour les zones UG3, UG4, UGf, UI1, UI2, UI3 et UI4;
2. Le changement de destination des constructions existantes (\*) ainsi que les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux soumis à condition particulière dans les zones **UE4** et **UI5**.

### En complément, dans les zones AU

Les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux soumis à condition particulière.

### En complément, dans les zones A, N et NP

Sont interdits, les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, ou considérés comme le prolongement de l'activité agricole ou forestière (\*), ou autres que ceux autorisés sous condition particulière.

### En complément, dans les zones NP

Sont interdits, les constructions qui compromettent les fonctionnalités écologiques au sein des périmètres des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE).

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

### Dans toutes les zones

Pour les nouvelles constructions, changement de destination et extensions, les destinations et sous-destinations autorisées éventuellement sous condition, déclinées par zone dans les tableaux ci-après.

### En complément, dans les zones U

1. Les extensions (\*) des constructions existantes (\*) même si leur destination n'est pas autorisée dans les tableaux déclinés par zone ci-après, y compris par changement de destination pour le même usage;
2. L'usage des sols et les natures d'activités qui ne sont pas interdites ou soumises à condition particulières dans les règles graphiques ci-avant ou dans les tableaux ci-après.

## En complément, dans les zones 1AU

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

En outre,

**Dans les secteurs 1AU** : les occupations ou utilisations du sol admises sont fixées par les orientations d'aménagement et de programmation concernées, sous réserve du respect des conditions d'aménagement et d'équipement fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation

**Dans les secteurs 1AU auquel est ajouté le nom de la zone souhaitée (1AUO1, 1AUE2a, 1AUI1b,...)** : les occupations ou utilisations du sol admises sont celles de la zone ou du secteur U correspondant (1AUO1→UO1, 1AUE2a→UE2a, 1AUI1b→UI1b,...) sous réserve du respect des conditions d'aménagement et d'équipement fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## En complément, dans les zones 2AU

1. Les constructions, ouvrages et travaux ainsi que les changements de destination destinés à l'aménagement et l'extension (\*) des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi de 2019 ou à la construction d'un garage d'un seul emplacement pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas.
2. Les extensions (\*) y compris par changement de destination des constructions, ouvrages ou travaux liés à l'exploitation agricole ou au logement de fonction des agriculteurs.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
4. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux réseaux de transport en commun, voirie et parcs publics de stationnement.
5. L'aménagement des aires de jeux de plein air ne possédant pas d'installations permanentes.
6. Les parcs de stationnement de surface dans la mesure où ils ne compromettent pas l'aménagement futur.
7. Les installations classées existantes sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

## En complément, dans les zones A et N

1. Pour les nouvelles constructions, extension et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées éventuellement sous condition, déclinées par zone et secteur dans les tableaux ci-après.
2. Les changements de destination en zone A sont soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
3. Les changements de destination en zone N et NP sont soumis à l'avis de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).
4. Les plans d'eau compatibles avec les orientations du SAGE en vigueur dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site.
5. Les voies, les aménagements et ouvrages à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
  - voies, franchissements,...
  - cheminements piétons, aire de stationnement, ... ni bitumés, ni cimentés,
  - objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
  - poste d'observation de la faune et de la flore,
  - ...
6. Les ouvrages nécessaires à la protection phonique ou à la protection ou gestion des inondations et des eaux pluviales.
7. Les affouillements et exhaussements des sols autorisés dans la zone, hors secteurs Nc et Ne, dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site,
8. Les dépôts de matériaux liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone hors secteurs Nc, Ne
9. Le stockage de matériaux inertes sous réserve qu'il ne perturbe pas la qualité paysagère des lieux et qu'un retour à l'activité agricole reste possible hors secteurs Nh, Ng, Ni, Nl, Ny, Ness, Ah, Ag, Ai, Al, Ay.
10. L'aménagement d'aires de sports et de loisirs de plein air (ex : aire de jeux,...), sans construction.
11. De plus, dans les secteurs Nc uniquement :
  - Les carrières
  - Les affouillements et exhaussements des sols

12. De plus, dans les secteurs Ne, les affouillements et exhaussements des sols

## **En complément, dans la zone NP**

---

1. Pour les nouvelles constructions, extension et changement de destination, les destinations et sous-destinations autorisées éventuellement sous condition, déclinées par zone et secteur dans les tableaux ci-après.
2. Les changements de destination en zone NP sont soumis à l'avis de la commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).
3. Les plans d'eau compatibles avec les orientations du SAGE en vigueur dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site.
4. Les voies, les aménagements et ouvrages à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
  - voies, franchissements,...
  - cheminements piétons, aire de stationnement, ... ni bitumés, ni cimentés,
  - objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
  - poste d'observation de la faune et de la flore.
  - ...
5. Les ouvrages nécessaires à la protection phonique ou à la protection ou gestion des inondations et des eaux pluviales
6. Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas interdits, dès lors qu'ils maintiennent les caractéristiques topographiques du site,
7. Les dépôts de matériaux liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

Destinations	Sous-destinations	Zones UA, UB, UC, UD, UP, UO1	Zones UE1, UE2, UE3	Zone UE4
Habitation	Logement	Autorisé		Interdit
	Hébergement	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif		
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé sans condition dans les périmètres de centralité Autorisé si moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente en dehors des périmètres de centralité		
	Restauration	Autorisé	Autorisé sous condition d'être dans un périmètre de centralité	
	Commerce de gros	Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé		
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif et cheminements piétons-cycle		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine		
	Entrepôt			
	Bureau	Autorisé		
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé		Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Autorisé
	Salles d'art et de spectacles			Autorisé
	Équipements sportifs			Autorisé
	Autres équipements recevant du public			Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...)		Interdit
	Exploitation forestière	Interdit		

Destinations	Sous-destinations	Zone UO2	Zone UO3	Zone UO4
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage à condition qu'il soit intégré au volume principal du bâtiment d'activité et que la surface de plancher ne dépasse pas 1/5 <sup>e</sup> de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m <sup>2</sup>	Autorisé	Interdit sauf si logement de direction, de gardiennage
	Hébergement	Interdit	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé hors galerie commerciale, si la surface de plancher (SP) est de 300 m <sup>2</sup> minimum. À l'intérieur d'une galerie commerciale, la SP peut être inférieure à 300 m <sup>2</sup>		Autorisé uniquement dans les périmètres des ZACOM définis au SCOT et sous conditions suivantes : - 300m <sup>2</sup> minimum de SP hors galerie commerciale - À l'intérieur d'une galerie commerciale, la SP peut être inférieure à 300 m <sup>2</sup>
	Restauration	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé		
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif et cheminements piétons-cycle	Interdit
Cinéma	Interdit			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé	Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine	Autorisé
	Entrepôt		Autorisé sous condition de ne pas générer de nuisance et sous réserve d'intégration paysagère et urbaine	
	Bureau	Autorisé sous condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle sur le terrain		Autorisé sous condition de surface (700 m <sup>2</sup> minimum à 3000 m <sup>2</sup> maximum de SP)
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit

Destinations	Sous-destinations	Zone UO2	Zone UO3	Zone UO4
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit		Autorisé sous condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone ou des besoins des salariés de la zone (crèche, formation professionnelle,...)
	Salles d'art et de spectacles			Interdit
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...)		
	Exploitation forestière	Interdit		

Destinations	Sous-destinations	Zones UG1, UG2	Zone UG3	Zone UG4	Zone UGf	Zone UGn	Zone UGI		
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage ou logements de fonction des équipements d'intérêt collectif		Interdit	Interdit	Interdit	Interdit		
	Hébergement	Autorisé sous condition d'être dans ou à proximité d'un périmètre de centralité ou d'une desserte en transport collectif	Interdit		Autorisé uniquement pour le personnel ferroviaire		Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité		
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Interdit	Autorisé sous condition d'être en relation avec l'activité aéroportuaire		Interdit		Autorisé	Interdit	Interdit
	Restauration	Autorisé sous condition d'être directement liés à la vocation de la zone							Autorisé sous condition d'être en relation avec l'activité aéroportuaire
	Commerce de gros	Interdit	Interdit				Autorisé		Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous condition d'être directement liés à la vocation de la zone	Autorisé sous condition d'être en relation avec l'activité aéroportuaire						Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Interdit						Interdit
	Cinéma								Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous condition d'être directement liés à la vocation de la zone	Autorisé sous condition d'être en relation avec l'activité aéroportuaire	Interdit	Autorisé en construction neuve sous condition d'être en relation avec l'activité ferroviaire ou la logistique urbaine. Autorisé par réhabilitation ou changement de destination dans une construction existante	Interdit	Interdit		
	Entrepôt						Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités de protection de l'environnement, sportives, de loisirs ou de tourisme dans la zone ou à proximité		
	Bureau							Interdit	
	Centre de congrès et d'exposition		Interdit		Interdit				

Destinations	Sous-destinations	Zones UG1, UG2	Zone UG3	Zone UG4	Zone UGf	Zone UGn	Zone UGI
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition d'être nécessaire au fonctionnement des services de transport ferroviaire, transport en commun et autres mobilités	Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives ou de loisirs	Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Interdit	Interdit	Autorisé uniquement par réhabilitation ou changement de destination dans une construction existante	Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives ou de loisirs	Autorisé sous condition d'être en relation avec des activités sportives, de loisirs ou de tourisme
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
Autres équipements recevant du public							
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...)					
	Exploitation forestière	Interdit					

		Zone UI1							
Destinations	Sous-destinations	Secteur UI1a	Secteur UI1b	Secteur UI1c	Secteur UI1d	Secteur UI1e	Secteur UI1f	Secteur UI1g	
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage à condition qu'il soit intégré au volume principal du bâtiment d'activité et que la surface de plancher ne dépasse pas 1/5 <sup>e</sup> de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m <sup>2</sup>							
	Hébergement	Interdit							
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Interdit							
	Restauration	Interdit		Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit	
	Commerce de gros	Autorisé	Autorisé			Autorisé seulement si en lien avec les activités automobiles, moto, engins agricoles	Interdit	Autorisé	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions cumulatives : - le projet concerne une autre destination autorisée dans la zone - la surface de plancher activités de services soit moins importante que l'autre destination autorisée - les activités de services soient intégrées à la même construction que l'autre destination autorisée.							
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit			Interdit sauf dans le cas de démolition d'un hébergement existant	Interdit			
	Cinéma	Interdit			Interdit sauf si mention "Cinéma" au règlement graphique	Interdit			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé					Interdit	Autorisé	
	Entrepôt								
	Bureau	En deçà de 500 m <sup>2</sup> de SP de bureau	Autorisé sous conditions cumulatives : - le projet concerne une autre destination autorisée dans la zone - la surface de plancher bureau soit moins importante que l'autre destination autorisée - les bureaux soient intégrés à la même construction que l'autre destination autorisée.						
		Entre 500 m <sup>2</sup> et 3000 m <sup>2</sup> de SP de bureau	Interdit	Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé
		Au-delà de 3000 m <sup>2</sup> de SP de bureau	Interdit						
Centre de congrès et d'exposition	Interdit								

		Zone UI1						
Destinations	Sous-destinations	Secteur UI1a	Secteur UI1b	Secteur UI1c	Secteur UI1d	Secteur UI1e	Secteur UI1f	Secteur UI1g
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone ou des besoins des salariés de la zone (crèche, formation professionnelle,...)				Interdit		Autorisé sous conditions qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone ou des besoins des salariés de la zone (crèche, formation professionnelle,...)
	Salles d'art et de spectacles	Interdit						
	Autres équipements recevant du public							
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...)						
	Exploitation forestière	Interdit						

Destinations	Sous-destinations	Zone UI2
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage à condition qu'il soit intégré au volume principal du bâtiment d'activité et que la surface de plancher ne dépasse pas 1/5 <sup>e</sup> de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m <sup>2</sup>
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé hors galerie commerciale, si la surface de plancher est de 300 m <sup>2</sup> minimum. A l'intérieur d'une galerie commerciale, la surface de plancher peut être inférieure à 300 m <sup>2</sup> .
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone ou des besoins des salariés de la zone (crèche, formation professionnelle,...)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	Interdit
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...)
	Exploitation forestière	Interdit

Destinations	Sous-destinations	Zone UI3	Zone UI4	Zone UI5
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage à condition qu'il soit intégré au volume principal du bâtiment d'activité et que la surface de plancher ne dépasse pas 1/5 <sup>e</sup> de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m <sup>2</sup>	Interdit	Interdit
	Hébergement	Interdit		
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Interdit		
	Restauration	Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle		
	Commerce de gros	Interdit		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle		
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit		
	Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle		
	Entrepôt			
	Bureau	Autorisé		
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Autorisé	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Interdit	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé à condition d'être intégré dans un programme de construction générant une mixité fonctionnelle	Autorisé	
	Équipements sportifs	Interdit	Interdit	
	Autres équipements recevant du public			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...)	Interdit	
	Exploitation forestière	Interdit		

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé, y compris les constructions pour le stockage et l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréés au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime, par construction nouvelle, extension ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>- qu'elles respectent la topographie du site.</li> </ul>		Seuls sont autorisés les abris pour animaux ou pour le fourrage
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	1. Les <b>locaux de gardiennage</b> sont autorisés par construction nouvelle, extension(*) ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que leur nombre soit limité à un par site d'exploitation;</li> <li>- qu'ils soient réalisés dans le volume d'un bâtiment de l'exploitation concernée ou accolé à un bâtiment de l'exploitation concernée;</li> <li>- que leur emprise au sol (*) soit limitée. Toutefois, un local de gardiennage peut être aménagé dans le volume existant d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine local;</li> <li>- qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation;</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrant, réservoirs,...).</li> </ul>		1. Les <b>locaux de gardiennage</b> sont autorisés uniquement par extension (*) ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que leur nombre soit limité à un par site d'exploitation;</li> <li>- qu'ils soient réalisés dans le volume d'un bâtiment de l'exploitation concernée ou accolé à un bâtiment de l'exploitation concernée;</li> <li>- que leur emprise au sol (*) soit limitée. Toutefois, un local de gardiennage peut être aménagé dans le volume existant d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine local;</li> <li>- qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation;</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul>
		2. Les <b>logements de fonction des agriculteurs</b> sont autorisés par construction nouvelle, extension (*) ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité;</li> <li>- que leur nombre soit limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente;</li> <li>- qu'ils soient situés à moins de 100 m des bâtiments (*) agricoles de l'exploitation concernée nécessitant une présence permanente;</li> <li>- qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation;</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul> En outre, en zone N, le logement doit être intégré au volume d'un bâtiment agricole ou y être attenant.		2. Les <b>logements de fonction des agriculteurs</b> sont autorisés uniquement par extension (*) ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole au regard de la nature et de la taille de l'activité;</li> <li>- que leur nombre soit limité à un logement par site d'exploitation nécessitant une présence permanente;</li> <li>- qu'ils soient situés à moins de 100 m des bâtiments (*) agricoles de l'exploitation concernée nécessitant une présence permanente;</li> <li>- qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation;</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul>

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
		<p>3. Les autres <b>logements existants</b> à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi peuvent faire l'objet d'une extension (*) dans la limite de l'emprise au sol (*) totale autorisée, y compris par changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique ou au sein d'une annexe au logement existante accolée au logement à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation ou qu'ils ne réduisent pas les inter distances existantes quand les logements sont implantés à moins de 100 m ;</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). Dans le cas contraire, l'extension (*) est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (*) dans la limite de l'emprise au sol (*) totale autorisée.</li> <li>- que l'extension (*) ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p>4. La <b>création de logement par changement de destination</b> est autorisée à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique;</li> <li>- que la surface du bâtiment existant soit supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (*);</li> <li>- d'un seul logement par tranche complète d'au moins 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (*);</li> <li>- qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans (d'une autre exploitation agricole s'il s'agit d'un agriculteur);</li> <li>- que l'aménagement soit réalisé dans le volume existant sans extension;</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul> <p>L'extension de ce logement nouvellement créé n'est possible que par changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique accolé au logement dans le respect des conditions de création de logement ci-dessus.</p>		<p>3. Les autres <b>logements existants</b> à la date d'approbation de l'élaboration du PLU peuvent faire l'objet d'une extension (*) dans la limite de l'emprise au sol (*) totale autorisée y compris par changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique ou au sein d'une annexe au logement existante accolée au logement à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient situées à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation ou qu'ils ne réduisent pas les inter distances existantes quand les logements sont implantés à moins de 100 m ;</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...). Dans le cas contraire, l'extension (*) est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (*) dans la limite de l'emprise au sol (*) totale autorisée.</li> <li>- que l'extension (*) ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p>4. La <b>création de logement par changement de destination</b> est autorisée à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique;</li> <li>- que la surface du bâtiment existant soit supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (*);</li> <li>- d'un seul logement par tranche complète d'au moins 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (*);</li> <li>- qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans (d'une autre exploitation agricole s'il s'agit d'un agriculteur);</li> <li>- que l'aménagement soit réalisé dans le volume existant sans extension;</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul> <p>L'extension de ce logement nouvellement créé n'est possible que par changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique accolé au logement dans le respect des conditions de création de logement ci-dessus.</p>

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
		5. Les <b>annexes (*) des logements</b> existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 sont autorisées par construction nouvelle, extension (*) ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'une partie soit implantée à moins de 50 m de l'habitation lorsqu'il s'agit d'abri pour animaux,</li> <li>- qu'une partie soit implantée à moins de 20 m de l'habitation dans les autres cas (abri de jardin, piscine,...).</li> </ul>		5. Les <b>annexes (*) des logements</b> existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 sont autorisées uniquement par changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'une partie soit implantée à moins de 50 m de l'habitation lorsqu'il s'agit d'abri pour animaux,</li> <li>- qu'une partie soit implantée à moins de 20 m de l'habitation dans les autres cas (abri de jardin, piscine,...).</li> </ul>
	Hébergement	Interdit		
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	1. Autorisé par construction nouvelle, extension (*) ou changement de destination dès lors que cela est nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée</li> <li>- qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>- qu'elle soit située à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul> 2. Autorisé uniquement par changement de destination quand il ne s'agit pas du prolongement de l'activité agricole ou forestière (*) et à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique;</li> <li>- que la surface du bâtiment soit supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (*);</li> <li>- qu'il s'agisse de vente de produits agricoles issus majoritairement d'exploitations présentes localement (circuits-courts)</li> <li>- qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans;</li> <li>- que l'aménagement soit réalisé dans le volume existant sans extension.</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul>		1. Autorisé par extension(*) ou changement de destination dès lors que cela est nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée</li> <li>- qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>- qu'elle soit située à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul> 2. Autorisé uniquement par changement de destination quand il ne s'agit pas du prolongement de l'activité agricole ou forestière (*) et à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique;</li> <li>- que la surface du bâtiment soit supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (*);</li> <li>- qu'il s'agisse de vente de produits agricoles issus majoritairement d'exploitations présentes localement (circuits-courts)</li> <li>- qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans;</li> <li>- que l'aménagement soit réalisé dans le volume existant sans extension.</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul>

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
	Restauration	Autorisé uniquement par changement de destination d'une construction identifiée au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique		
	Commerce de gros	Interdit		
Commerce et activités	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>1. Autorisé par construction nouvelle, extension (*) ou changement de destination dès lors que cela est nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée</li> <li>- qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>- quelle soit située à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul> <p>2. Autorisé uniquement par changement de destination quand il ne s'agit pas du prolongement de l'activité agricole ou forestière (*) et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique ;</li> <li>- que la surface du bâtiment soit supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (*);</li> <li>- qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans;</li> <li>- que l'aménagement soit réalisé dans le volume existant sans extension.</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul>	<p>1. Autorisé par extension (*) ou changement de destination dès lors que cela est nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée</li> <li>- qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>- quelle soit située à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul> <p>2. Autorisé uniquement par changement de destination quand il ne s'agit pas du prolongement de l'activité agricole ou forestière (*) et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique;</li> <li>- que la surface du bâtiment soit supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (*);</li> <li>- qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans;</li> <li>- que l'aménagement soit réalisé dans le volume existant sans extension.</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul>	

Destinations	Sous-destinations	Zone A hors STECAL	Zone N hors secteurs et STECAL	Zone NP
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé dès lors qu'il s'agit du prolongement de l'activité agricole ou forestière (*) et à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'il soit réalisé dans des logements existants ou par changement de destination de bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique;</li> <li>- qu'il corresponde au seul besoin de fonctionnement des campings à la ferme (sanitaires, locaux techniques);</li> <li>- qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation ;</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul>		Autorisé dès lors qu'il s'agit du prolongement de l'activité agricole ou forestière (*) et à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'il soit réalisé dans des logements existants ou par changement de destination de bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique ;</li> <li>- qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation ;</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul>
	Cinéma	Interdit		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé uniquement par changement de destination et à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le bâtiment soit identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique;</li> <li>- que la surface du bâtiment soit supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (*);</li> <li>- qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans;</li> <li>- que l'aménagement soit réalisé dans le volume existant sans extension;</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul>		
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisés à condition d'être compatibles avec l'activité agricole, pastorale, forestière du terrain, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas réduire les fonctionnalités écologiques existante.  Les parcs de production électrique photovoltaïque s'établissent par priorité sur des constructions ou des espaces délaissés, des friches urbaines, des anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été exigée ou des sites d'enfouissement des déchets.		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

		<b>Secteurs de la zone N</b>	
<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Secteur Nc</b>	<b>Secteur Nci</b>
Habitation	Logement	Interdit	Interdit
	Hébergement		
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Interdit	Interdit
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé pour les activités liées aux carrières et à leur remise en état et aux activités de traitement des déchets inertes sous réserve de leur intégration paysagère.	Autorisé pour les activités liées aux carrières et à leur remise en état et aux activités de traitement et stockage des déchets inertes et non inertes sous réserve de leur intégration paysagère.
	Entrepôt		
	Bureau	Interdit	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé Les parcs de production électrique photovoltaïque sous réserve d'intégration paysagère	Autorisé Les parcs de production électrique photovoltaïque sous réserve d'intégration paysagère
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière		

		Secteur de la zone N
Destinations	Sous-destinations	Secteur Ne
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé, y compris les constructions pour le stockage et l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréés au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime, par construction nouvelle, extension ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>- qu'elles respectent la topographie du site.</li> </ul>
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	L'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning sans construction dès lors qu'il est préservé une dominante végétale.
	Cinéma	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisés à condition d'être compatibles avec l'activité agricole, pastorale, forestière du terrain, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé pour les équipements de plein air, ainsi que les locaux sanitaires, techniques ou d'exploitation afférents à ces équipements (exemples : terrains de sport, tribunes, kiosques, manèges, aires de jeux, sanitaires,...) à condition d'être compatibles avec l'activité agricole, pastorale, forestière du terrain, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'intégration paysagère.
	Salles d'art et de spectacles	Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'aménagement de centres d'enfouissement agréés ou d'installations techniques liées à la collecte et au traitement des déchets, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	L'aménagement des cimetières, équipements funéraires et les constructions afférentes à leur fonctionnement, sous réserve d'intégration paysagère.

		<b>Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) des zones A et N</b>
<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>STECAL Nh et Ah</b>
Habitation	Logement	Autorisés par construction neuve, extension (*) ou changement de destination à condition : - qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation; - qu'ils s'intègrent harmonieusement au paysage dans le respect de la topographie, des vues et perspectives sur la campagne, sur des bâtiments (*) patrimoniaux identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique.
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Seules les extensions (*) des constructions existantes (*) sont autorisées
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Seules les extensions (*) des constructions existantes (*) sont autorisées
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Seuls sont autorisés ceux nécessaires au fonctionnement du secteur
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Seuls sont autorisés ceux nécessaires au fonctionnement du secteur
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux,...)
	Exploitation forestière	Interdit

<b>Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) des zones A et N</b>		
<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>STECAL Ni et Ai</b>
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Les constructions neuves sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles fassent suite à la démolition d'une construction existante (*) dans la limite de la surface de plancher des constructions existantes (*) démolies à laquelle il est possible d'ajouter celle de leur extension (*);</li> <li>- que la performance énergétique des nouvelles constructions soit meilleure que celle de la construction existante (*) démolie;</li> <li>- que la structure soit susceptible de supporter la mise en œuvre d'un dispositif de production d'énergie renouvelable en toiture.</li> </ul>
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les extensions (*) des constructions existantes (*) et changements de destination sont autorisés à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils s'intègrent harmonieusement au paysage dans le respect de la topographie, des vues et perspectives sur la campagne ou sur des bâtiments (*) patrimoniaux identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique;</li> <li>- qu'ils viennent conforter une activité existante.</li> </ul>
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
	Cinéma	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Les constructions neuves sont autorisées uniquement dans le cadre d'une démolition de construction existante (*) à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles fassent suite à la démolition d'une construction existante (*) dans la limite de la surface de plancher des constructions existantes (*) démolies à laquelle il est possible d'ajouter celle de leur extension (*);</li> <li>- que la performance énergétique des nouvelles constructions soit meilleure que celle de la construction existante (*) démolie;</li> <li>- qu'elle permette la mise en œuvre d'installations de production d'énergie renouvelable</li> </ul>
	Entrepôt	
	Bureau	Les extensions (*) des constructions existantes (*) et changements de destination sont autorisés à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils s'intègrent harmonieusement au paysage dans le respect de la topographie, des vues et perspectives sur la campagne ou sur des bâtiments (*) patrimoniaux identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique;</li> <li>- qu'ils viennent conforter une activité existante.</li> </ul>
	Centre de congrès et d'exposition	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Seuls sont autorisés ceux nécessaires au fonctionnement du secteur
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Seuls sont autorisés ceux nécessaires au fonctionnement du secteur
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	

		<b>Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) des zones A et N</b>
<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>STECAL NI et AI</b>
Habitation	Logement	Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage du secteur et à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'il soit situé à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes (*);</li> <li>- qu'il soit limité à un seul logement par secteur</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul>
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail	Autorisé par construction neuve, extension (*) ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation;</li> <li>- qu'ils soient liés à la vocation loisirs/tourisme du secteur</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul>
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé par construction neuve, extension (*) ou changement de destination à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) ou annexes agricoles générant un périmètre sanitaire (*) d'une autre exploitation;</li> <li>- qu'ils soient liés à la vocation loisirs/tourisme du secteur</li> <li>- que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).</li> </ul>
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé par construction neuve, extension ou changement de destination à condition qu'ils soient liés à la vocation loisirs/tourisme du secteur
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	

		<b>Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) des zones A et N</b>	
<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>STECAL Ness</b>	<b>STECAL Ng et Ag</b>
Habitation	Logement	Interdit	Interdit
	Hébergement	Autorisé à condition d'être lié à un projet d'insertion professionnelle en lien avec l'économie sociale et solidaire (*)	
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma	Autorisé à condition d'être lié à un projet d'insertion professionnelle en lien avec l'économie sociale et solidaire (*)		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
		Entrepôt	
		Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé à condition d'être lié à un projet d'insertion professionnelle en lien avec l'économie sociale et solidaire (*) ou à un poste d'observation (faune, flore, astronomique,...)	Interdit
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public	Autorisé sous réserve d'intégration paysagère et à condition : - de correspondre aux besoins des aires d'accueil des gens du voyage - qu'ils soient situés à plus de 100 m de bâtiments (*) agricoles générant un périmètre sanitaire ou leurs annexes (*)		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit	Interdit
	Exploitation forestière		

		<b>Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) des zones A et N</b>	
<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>STECAL Ny et Ay</b>	
Habitation	Logement	Autorisés par construction neuve, extension (*) ou changement de destination à condition: - qu'il s'agisse de résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs - qu'ils s'intègrent harmonieusement au paysage dans le respect de la topographie, des vues et perspectives sur la campagne ou sur des bâtiments (*) patrimoniaux identifiés au titre du patrimoine bâti d'intérêt local ou d'un Monument Historique. - que le risque incendie défini à partir du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur soit couvert par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants (hydrants, réservoirs,...).	
	Hébergement	Interdit	
Commerce et activités	Artisanat & Commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Interdit
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	
	Exploitation forestière		



### 3. Mixité fonctionnelle

Dans les centralités, la conception des rez-de-chaussée des constructions de premier rang(\*) doit favoriser la réalisation des commerces et activités de service et les bureaux.

# Titre 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 façade ou sommet (\*);
- Les éléments techniques en saillie de façade ou sommet (\*);
- Les ornements en saillie de façade ou sommet (\*);
- 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;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments (\*) détruits par un sinistre ou ceux faisant l'objet d'un péril lié à leur état sanitaire;
- 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.

## 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 (\*)

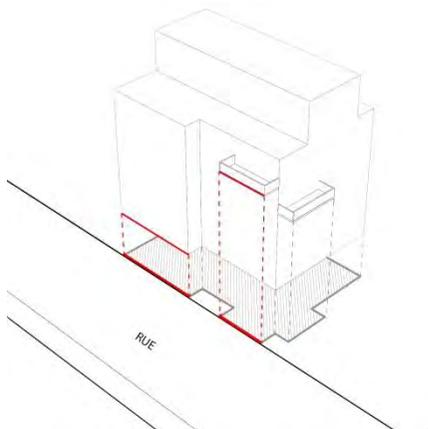
### Règles générales

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

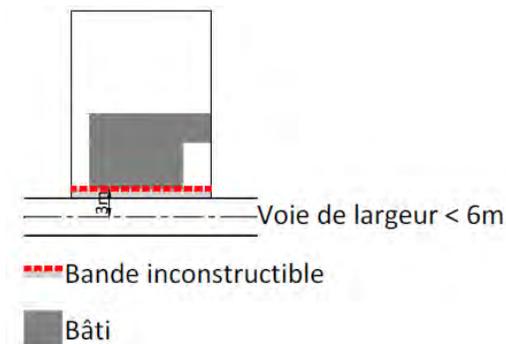


Lorsque des emprises constructibles sont définies au règlement graphique, les constructions s'implantent librement à l'intérieur de ces emprises.

Pour les 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.

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.

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



### 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 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 recul existant;
- respecter un ordonnancement (\*) existant;
- respecter les gabarits des secteurs "h";
- la réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité (escaliers,...);
- 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

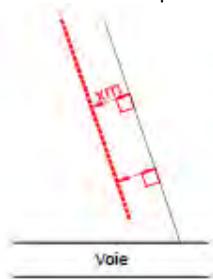
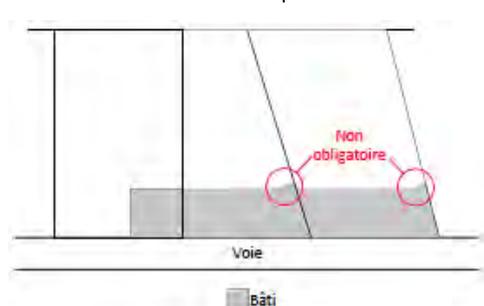


Illustration d'une implantation en limite en limite séparative biaisée:



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;
- 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 façade ou sommet (\*);
- Les éléments techniques en saillie de façade ou sommet (\*);
- Les ornements en saillie de façade ou sommet (\*);
- 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;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments (\*) détruits par un sinistre ou ceux faisant l'objet d'un péril lié à leur état sanitaire.

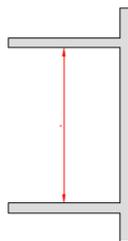
### 2.1 - Hauteur des constructions principales

#### 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. Toutefois, les règles du présent chapitre s'appliquent.

Les hauteurs fixées sur les plans d'épannelage concernent uniquement les constructions sur rue dessinées sur ces plans. La hauteur des autres constructions sur le terrain doit être moins élevée que celle donnant sur la rue 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 (\*),

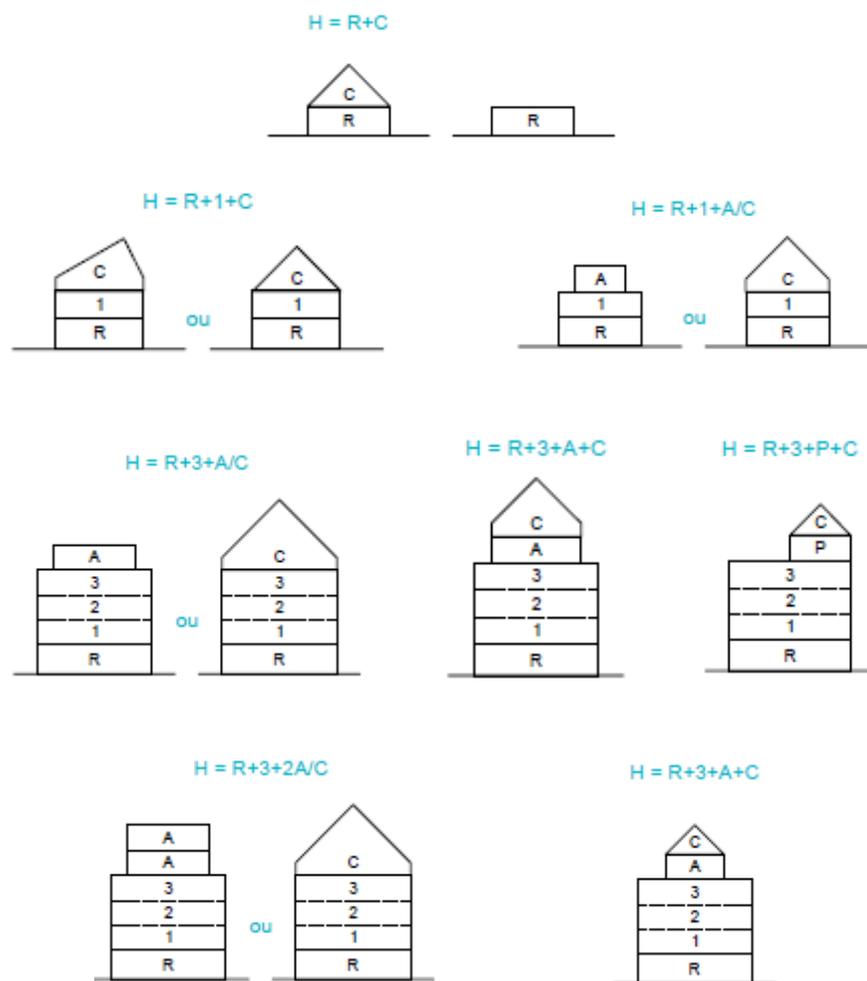
X = les étages courants comprenant éventuellement des étages courants en sur-hauteur (Sh)

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 (\*) :  $(H=R+3+2Sh+A/C/P)$

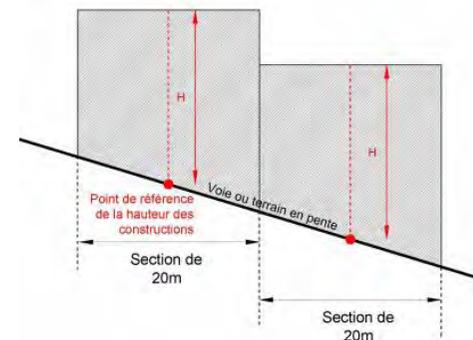
Schémas illustratifs de différents exemples de hauteurs maximales (non exhaustif) :



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.

**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 des voies et terrains en pente- Illustration :

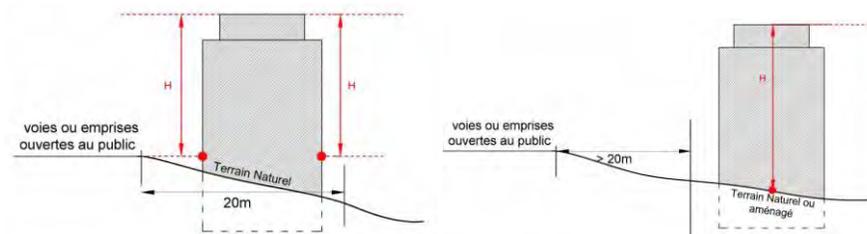


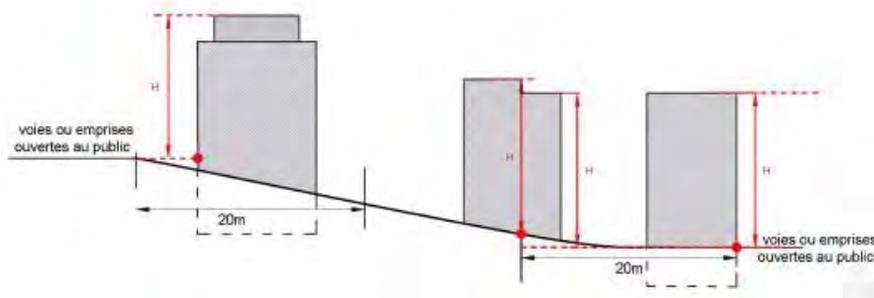
Dans le cadre d'un projet d'ensemble (\*), la hauteur des constructions s'apprécie par rapport au niveau du terrain aménagé (\*) avant construction.

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 :





Pour les destinations autres que l'habitation, la hauteur maximale doit s'inscrire dans le gabarit général du secteur.

### 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 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.

Dans le cas d'un terrain d'angle (\*), 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 (\*) pour assurer le raccordement (\*) aux constructions voisines.

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.

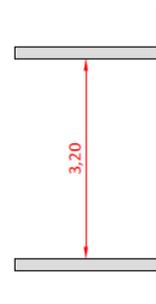
Pour les constructions dont la hauteur atteint au moins R+4, la hauteur du premier niveau entier et de son soubassement éventuel (sous-sol ou rez-de-chaussée) formant le socle de la construction présente une hauteur significativement supérieure à celle de l'étage courant directement supérieur sur au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

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

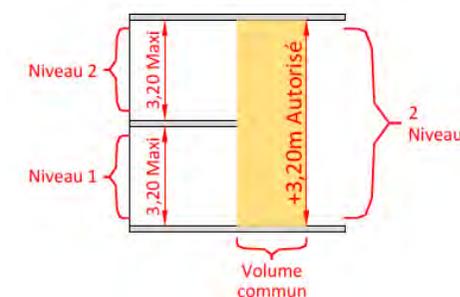
### Étages courants (X)

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 :

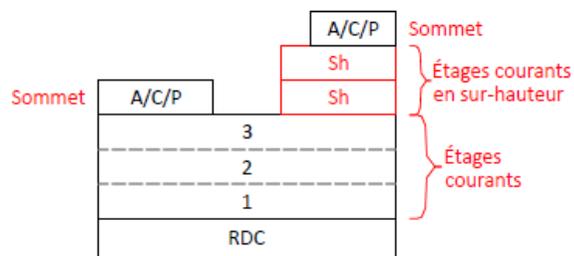


Pour les constructions à usage principal d'autres destinations, la hauteur des étages courants n'est pas réglementée.

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 25% de l'emprise au sol (\*) de la construction située dans la bande d'implantation.

Exemple de Sur hauteur – Illustration :



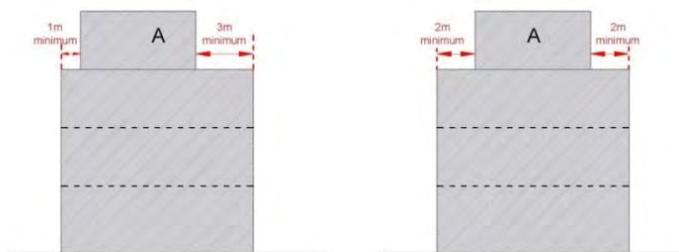
**Sommet (S) :**

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

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.

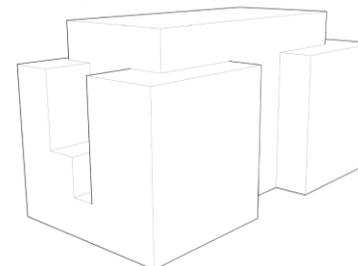
Toutefois, quand l'attique s'adosse au pignon de la construction voisine, le recul n'est pas imposé sur ce côté de la construction selon le principe du raccordement (\*).

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.

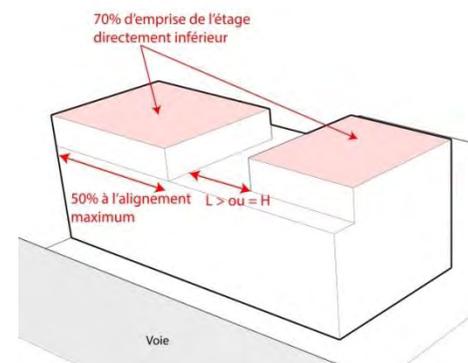
Prolongement d'attique – Illustration :



L'étage partiel s'implante sur une surface maximum de 70% de l'emprise de l'étage directement inférieur.

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 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, 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 des annexes (\*) doit s'inscrire 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 terrain aménagé(\*), mesuré à l'aplomb des limites séparatives. 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, NP et leurs secteurs**, la hauteur des annexes (\*) aux constructions de la destination Habitation est limitée à 5 m.

### 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 architecturaux en saillie de façade ou sommet (\*);
- Les éléments techniques en saillie de façade ou sommet (\*);
- Les ornements en saillie de façade ou sommet (\*);
- 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;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments (\*) détruits par un sinistre ou ceux faisant l'objet d'un péril lié à leur état sanitaire.

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 m<sup>2</sup> 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.

#### 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

Pour les constructions neuves lorsqu'ils sont prévus, la profondeur des balcons, loggias ou terrasses doit être d'1m 60 minimum au droit d'au moins une des pièces de vie ou de la cuisine. Cette mesure d'1m 60 peut être atteinte par différentes combinaisons entre balcons, loggias et/ou terrasses. Elle peut être inférieure devant les autres pièces. Les débords sur l'espace public sont autorisés dans le respect des dispositions du règlement de voirie.

Les balcons 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.

### 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.

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 la toiture.

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.

## 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 (chainages, 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 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 économies d'énergie et l'adaptation climatique

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.

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.

Les nouvelles constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> relevant de :

- commerces soumis à CDAC et appartenant aux catégories 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L752-1 du code du commerce,
- locaux à usage industriel ou artisanal,
- entrepôts,
- hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public,

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.

Sur les aires de stationnement associées à ces locaux, lorsqu'elles sont prévues par le projet, 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.

Ces dispositions peuvent être écartées en tout ou partie, par décision motivée de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, 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,...). Pour les ICPE, un arrêté ministériel définit les cas où tout ou partie de l'obligation peut être écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du code de l'environnement dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation.

## 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.

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.

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 et N** 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 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre (\*) pour les 1 000 premiers m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre (\*).
- Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles comportent un arbre pour 4 emplacements de stationnement aérien et sont entourées de haies ou plantes arbustives à l'exception des aires de stationnement sur dalle pour lesquelles seul 1 arbre pour 4 emplacements de stationnement est exigé. Pour les parcs de stationnement sur dalle, les arbres sont plantés en pleine terre (\*) à 5 mètres maximum de la limite de la dalle ou en bacs (volume d'1m<sup>3</sup> 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 :

- les limites séparatives, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions ou d'espace de circulation motorisés, présentent une bande végétale d'une largeur de 2 mètres minimum sous forme de plantations ;
- 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

### 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (\*) cumulés (à compter de la date d'approbation de l'élaboration 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.  
Au-delà de 20 m<sup>2</sup> cumulés, 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,...)

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 des 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.

$V = T1, T2 \text{ ou } T3 (B)$  : 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 le cas d'un terrain d'angle (\*), dans les zones UB1 et UD1, le coefficient de végétalisation indiqué au plan thématique "coefficient de végétalisation" du règlement graphique ne s'applique pas. Une part minimale de 20% de la surface du terrain doit être aménagée en espace de pleine terre (\*). Sa localisation doit être développée en cohérence avec le contexte.

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 <sup>2</sup> de pleine terre (*).	+ 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 dans le cadre du projet, dans la limite d'un arbre par 20 m <sup>2</sup> de pleine terre (*).	+ 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
<b>Surfaces imperméables</b> (Se1)	0
<b>Surfaces éco-aménagées :</b> <u>Surfaces de pleine terre (*)</u> (Se2)	1
<u>Espaces extérieurs réalisés en surfaces semi-perméables (*)</u> (Se3)	0,15
<u>Dalles de couverture ou toitures végétalisées :</u>	
Épaisseur de terre $\geq 8$ cm et $\leq 20$ cm (Se4)	0,15
Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 $\geq 60$ cm et $< 120$ cm (Se5)	0,4
Épaisseur terre jusqu'au niveau R+1 $\geq 120$ cm (Se6)	0,7
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 $\geq 20$ cm (Se7)	0,4
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 $\geq 60$ 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 est occupé par les sous-destinations artisanat et commerces de détail, services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et industrie.

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 :

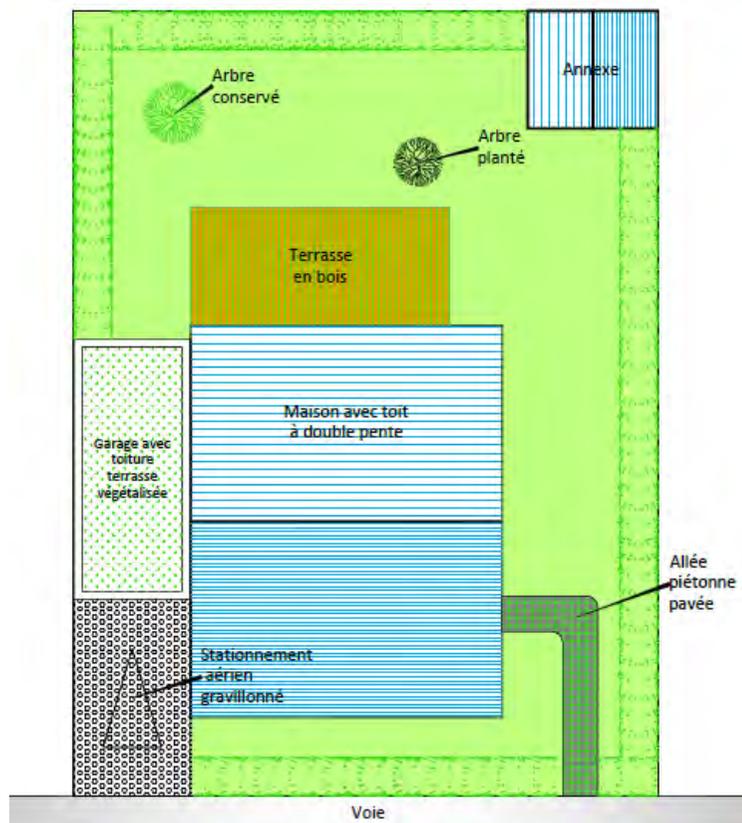
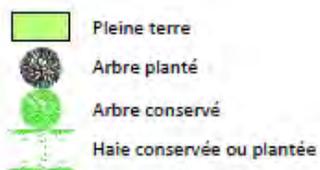
Superficie du terrain = 300m<sup>2</sup>

Surfaces imperméables :

- maison = 80m<sup>2</sup> (Se1)
- l'annexe = 10m<sup>2</sup> (Se1)

Surfaces semi-perméables :

- Allée piétonne pavée = 6m<sup>2</sup> (Se3)
- Terrasse en bois sur pilotis infiltrante = 20m<sup>2</sup> (Se3)
- Stationnement aérien gravillonné = 15m<sup>2</sup> (Se3)
- garage = 20m<sup>2</sup> (épaisseur de terre de 15cm) (Se4)



Dans l'exemple ci-dessus, le coefficient de végétalisation du projet de construction neuve atteint 52,72 % pour un terrain de 300 m<sup>2</sup>.

Le calcul est le suivant :

Éléments de surface concernant la végétalisation		Valeur coefficient	Situation future	Situation existante
Surfaces imperméables	Se1	0	90,00	0,00
	<b>Surfaces éco-aménagées</b>			
Surfaces de pleine terre(*)	Se2	1,00	149,00	0,00
	Espaces extérieurs réalisés en surfaces semi-perméables :			
Dalles de couverture ou toitures végétalisées :	Se3	0,15	41,00	0,00
	Epaissseur de terre minimale > à 8 cm et ≤ 20 cm			
Epaissseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 60 cm et <120cm	Se4	0,15	20,00	0,00
	Se5	0,4	0,00	0,00
Epaissseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 120 cm	Se6	0,7	0,00	0,00
Epaissseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 20 cm	Se7	0,4	0,00	0,00
Epaissseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 60 cm	Se8	0,7	0,00	0,00
<b>Coefficient de végétalisation lié aux surfaces (%)</b>			<b>52,72</b>	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 <sup>2</sup> ) / forfait + 2%		1,00
Nombre d'arbre(s) planté(s) (surface minimale au sol 20 m <sup>2</sup> ) / forfait + 1%		1,00
Clôture végétale conservée ou créée :		
sur totalité linéaire espaces publics / forfait + 2% (oui=1 / non=0)		1
sur limites parcellaires ≥ 50 % / forfait + 2% (oui=1 / non=0)		1
<b>Coefficient de végétalisation lié aux bonus (%)</b>		<b>7,00</b>
<b>Coefficient de végétalisation du projet (%)</b>		<b>59,72</b>
<i>RAPPEL - Coefficient de végétalisation à atteindre (%)</i>		<i>0</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 leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures 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.

Patrimoine bâti d'intérêt local : les clôtures qui participent à l'intérêt patrimonial des éléments bâtis identifiés au règlement graphique sont préservées et restaurées. L'édification de clôtures remettant en cause la composition historique des cours (corps de fermes, maisons de notable, château, manoir et leurs dépendances,...) identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local est interdite.

### Matériaux et aspect

Les clôtures et portails sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures historiques en référence au patrimoine local.

Sauf disposition différente au règlement graphique, l'aspect des clôtures, hors portail et leurs supports, est le suivant :

- En zone UI et 1AU, les clôtures peuvent être composées :
  - soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques,
  - soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage.
- Dans les autres zones U et 1AU :
  - soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques,
  - soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage,

- soit d'un mur bahut, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage,...etc). Le dispositif est ajouré à 50% minimum de sa surface.
- 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 4 m dans le prolongement de la construction en limite séparative. Au-delà de 4 m, la clôture ne peut comporter des parties pleines sur plus d'un tiers de sa hauteur. Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune.

- En zone A, N et NP : Les clôtures, hors portail et leurs supports, peuvent être composées :
  - soit d'un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques,
  - soit de haies végétales doublant éventuellement un grillage,
  - soit d'un mur utilisant des matériaux locaux (pierre, terre, ferronnerie, bois,...).

Les clôtures, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales sont de préférence composées d'essences variées et locales. Elles sont éventuellement complétées d'une clôture perméable : grillage sans soubassement et sans brise-vue, ni lames de jointoiement, et de préférence à mailles larges. En l'absence de haie arbustive, le grillage peut être le support de plantes grimpantes.

En limite séparative, un passage d'une hauteur de 8 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

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

Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques (tels que les murs en béton, parpaings, claustras bois ou composites, brises-vues en natte tressée ou bambou, lames de jointement sur clôtures en grillage rigide,...etc.) que sur la moitié du linéaire total de clôture de la parcelle.

### Hauteur des clôtures sur voie ou emprise ouverte au public (\*)

Sauf disposition différente au règlement graphique, la hauteur des clôtures sur voies et emprises ouvertes au public (\*) ne dépasse pas :

- Dans les zones UI, UO4, 1AUI et 1AUO4 : 2 m.
- Dans les zones UG, 1AUG: 2 m.
- Dans les autres zones urbaines et 1AU :
  - 1,50 m pour le grillage si la clôture est végétale
  - 1,20 m comprenant éventuellement un mur bahut de 0,70 m de hauteur moyenne maximum si la clôture n'est pas végétale.
- Dans les zones 2AU, A, N et NP : 1,20 m.

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

### Hauteur des clôtures en limite séparative

Sauf disposition différente au règlement graphique, la hauteur des clôtures en limite séparative ne dépasse pas 2 m par rapport au terrain naturel comprenant éventuellement un mur bahut de 0,70 m de hauteur moyenne maximum.

### Règles alternatives

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures 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 en pierres de qualité existants 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.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, toute réalisation de clôture en bordure de voie ou d'emprise publique peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale.
- Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics (\*), l'aspect et la hauteur des clôtures peuvent être adaptés si des

nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifie sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.

- Pour des raisons de sécurité particulières liées aux spécificités de l'activité en zone UI.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou espace public, la hauteur de la clôture respecte les dispositions sur au moins une des voies ou espace public. Sur les autres voies ou espaces publics, la hauteur peut atteindre 2 m si la clôture est végétale doublée ou non d'un grillage et 1,80 m si elle n'est pas végétale.
- Pour les clôtures architecturées dès lors qu'elles présentent une continuité architecturale avec le bâti existant ou à créer ou qu'elles relèvent d'une composition d'ensemble.

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

## 7. Stationnement

### 7.1 - Stationnement automobile

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

#### Secteurs non couverts par un périmètre de stationnement

Le stationnement nécessaire aux besoins de la construction doit être géré sur le terrain du projet.

#### Secteurs couverts par un périmètre de stationnement

##### Règles générales

Dans le cas d'une extension (\*), d'une réhabilitation, d'une restructuration ou d'un changement de destination, les normes édictées ci-dessus :

- ne s'appliquent pas dans le cas d'un bâtiment-îlot (\*). Le nombre de places de stationnement préexistant est toutefois conservé.
- ne s'appliquent pas en cas de création de logements si la construction est située 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. Le nombre de places de stationnement préexistant est toutefois conservé.
- ne s'appliquent, pour les logements ou chambres (dans le cas de la sous-destination Hébergement) ne respectant pas les normes de stationnement exigées, qu'à l'augmentation de surface de plancher supérieure à 70 m<sup>2</sup> par logement ou chambre. Le nombre de places de stationnement préexistant est toutefois conservé.

Pour les équipements d'enseignement, les règles ne s'appliquent pas aux restructurations et réhabilitations de bâtiments (\*) existants ne créant pas de surface de plancher ou

n'augmentant pas le nombre de salles de classe. Le nombre de places de stationnement préexistant est toutefois conservé.

Le stationnement couvert s'intègre dans le bâti ou doit faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Pour la destination Habitation, dans le cas de stationnement aérien, l'emprise du stationnement 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.

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.

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

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

Les places banalisées (places visiteurs non affectées à un logement) indiquées au règlement graphique (plan de stationnement) sont réalisées en aérien ou en ouvrage, mais en aucun cas en sous-sol.

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

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

Les emplacements de stationnement sont réalisés sur le terrain du projet ou sur un terrain à moins de 300 m du terrain du projet pour la destination Habitation et à moins de 500 m du terrain du projet pour les autres destinations.

Un plan 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

**Normes minimales exigées :**

Secteurs	S1	S2	S3	S4	S5
<b>Habitation</b>					
Logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'État	Voir règlement graphique ( <i>Plan de stationnement</i> )				
Autres logements	Voir règlement graphique ( <i>Plan de stationnement</i> )				
Hébergement	Aucun emplacement exigé	<b>1 emplacement / 6 chambres ou</b> logements créés - aucun si financement PLAI	<b>1 emplacement / 4 chambres ou</b> logements créés - aucun si financement PLAI		
<b>Bureaux</b>					
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</b>					
≤ à 1500 m <sup>2</sup> de SP créée	Aucun emplacement exigé	1 emplacement / tranche complète de <b>120 m<sup>2</sup></b> SP créée	1 emplacement / tranche complète de <b>55 m<sup>2</sup></b> SP créée	1 emplacement / tranche complète de <b>40 m<sup>2</sup></b> SP créée	
≥ 1500 m <sup>2</sup> de SP créée	1 emplacement/ tranche complète de <b>150 m<sup>2</sup></b> SP créée (c)				
<b>Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros</b>					
<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>					
≤ à 150 m <sup>2</sup> de SP créée	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / tranche complète de <b>55 m<sup>2</sup></b> SP créée (b)	1 emplacement / tranche complète de <b>40 m<sup>2</sup></b> SP créée (b)	
150 m <sup>2</sup> à 1500 m <sup>2</sup> créé	1 emplacement / tranche complète de <b>150 m<sup>2</sup></b> de SP créée	1 emplacement / tranche complète de <b>100 m<sup>2</sup></b> SP créée			
≥ 1500 m <sup>2</sup> de SP créée					
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>					
	Aucun emplacement exigé	1 emplacement / 4 chambres créées	1 emplacement / 2 chambres créées		
<b>Industrie</b>					
	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / tranche complète de <b>100 m<sup>2</sup></b> SP créée		
<b>Entrepôt</b>					
	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / tranche complète de <b>300 m<sup>2</sup></b> SP créée		
<b>Cinéma, Centre de congrès et d'exposition, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public</b>					
0 à 1 500 personnes	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / unité complète de <b>40</b> personnes accueillis		
+ 1 500 personnes	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / unité complète de <b>100</b> personnes accueillis		

Secteurs	S1	S2	S3	S4	S5
<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>					
Hospitalier	Aucun emplacement exigé		1 emplacement / 4 lits créés		
Gérontologique			1 emplacement / 6 chambres créées		
Enseignement 1 <sup>er</sup> et 2e degrés (a)			1 emplacement / 2 salles créées		
Enseignement supérieur et formation professionnelle			1 emplacement / tranche complète de 120 m <sup>2</sup> 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		
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>					
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 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

(c) Si le programme dépasse 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les besoins en stationnement se calculent sur l'ensemble du programme.

#### Normes maximales exigées:

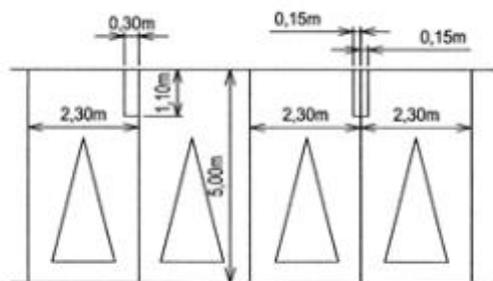
Secteurs	S1	S2	S3	S4	S5
<b>Bureaux</b>					
Norme maximale bureaux	1 emplacement / tranche même incomplète de <b>100 m<sup>2</sup></b> SP créée	1 emplacement / tranche même incomplète de <b>70 m<sup>2</sup></b> SP créée (a)	1 emplacement / tranche même incomplète de <b>40 m<sup>2</sup></b> SP créée	Non réglementé	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>					
Norme maximale artisanat et commerces de détail	Aucun emplacement exigé	1 emplacement / tranche même incomplète de <b>55 m<sup>2</sup></b> 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 m<sup>2</sup> SP créée

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

### Emplacement de stationnement

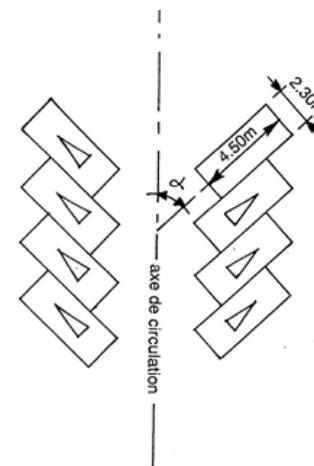
Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2 m30. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de ce rectangle peut être réduite de 0,30 m sur une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



Voie d'accès

Lorsqu'il est exigé plus d'1 place/logement, il est possible de réaliser des places de stationnement commandées. Les places de stationnement commandées correspondent à deux places de stationnement en enfilade dont l'accès est interdépendant.

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. 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.



Si l'angle  $\alpha$  est inférieur ou égal à 45°, la longueur de la place peut être réduite à 4,50 mètres.

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

Pour les programmes mixtes, 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 s'appliquent, sauf règles alternatives, 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 ou chambres (dans le cas de la sous-destination Hébergement).

Si la construction existante (\*) dispose d'un nombre de places 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.

Les places banalisées (places visiteurs non affectées à un logement) indiquées au plan thématique "Stationnement" du règlement graphique s'ajoutent aux emplacements exigés pour les autres logements.

Pour l'ensemble des calculs (application des normes, places banalisées, emprise maximale des stationnements), il est procédé aux arrondis suivants :

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

Le calcul s'applique pour chaque sous-destination.

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 des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à l'ensemble de la construction la règle du secteur de stationnement le moins contraignant.

## Règles alternatives

Mutualisation du stationnement :

- Si la surface de plancher des logements créés représente plus de 50% de la surface de plancher du programme, les normes des 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, la norme 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, la norme pour les logements peut être réduite de 50 %;
- Une réduction de 10% du nombre de places exigées de stationnement peut être opérée pour les programmes de logements et/ou hébergements relevant de la destination Habitation dont la totalité des places 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 (inventaire des capacités de stationnement du rapport de présentation) 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 % et uniquement en centralité pour les sous-destinations "artisanat et commerce de détails", "restauration" et "activités de service avec l'accueil d'une clientèle".

En application de l'article L151-31 les normes de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites de 15 % si des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage sont mis en place dans le projet.

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

## 7.2 - Stationnement vélo

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

### Secteurs non couverts par un périmètre de stationnement

Le stationnement nécessaire aux besoins de la construction doit être géré sur le terrain du projet.

## Secteurs couverts par un périmètre de stationnement

### Règles générales

La surface minimale d'un emplacement vélo s'établit à 1,5 m<sup>2</sup> sauf dans les cas suivants :

- garage commun automobile plus deux-roues : voir règle de stationnement automobile;
- par tranche complète de 20 emplacements vélos, l'un des emplacements réalisés correspond à une surface minimale de 3 m<sup>2</sup> à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'État pour lesquels il s'agit d'une recommandation.

Pour la destination Habitation, la surface minimale des espaces de stationnement comprend la surface affectée aux emplacements vélo exigés selon les secteurs de stationnement à laquelle s'ajoutent les espaces de manœuvres et de circulation nécessaires à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'État pour lesquels il s'agit d'une recommandation.

En outre, pour les constructions à usage principal de bureaux, la superficie minimale des espaces de stationnement représente 1,5% de la surface de plancher.

Recommandation pour le calcul des espaces de stationnement vélo (emplacement + manœuvre) - Illustration :

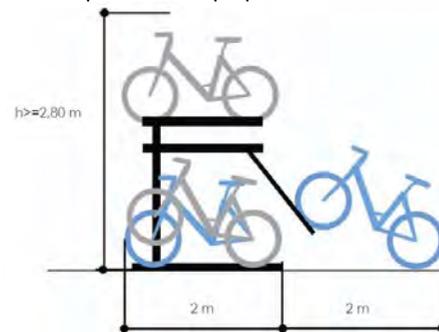
Mode de rangement	Emplacement vélo		Allée
	Largeur	Profondeur	Largeur
Perpendiculaire	0,60 m	2 m	1,80 m
En épi 45°	1,40 m pour le 1 <sup>er</sup> vélo puis 0,80 m	1,40 m	1,20 m
Longitudinal	2 m	0,60 m	0,90 m

Pour les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux, la notion d'espaces d'emplacement de stationnement des vélos recouvre des locaux clos, couverts et éclairés situés au rez-de-chaussée ou, à défaut, au 1<sup>er</sup> sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée de la construction. Chacun de ces espaces clos de stationnement comprennent au moins un dispositif de recharge à destination des Vélos à Assistance Électrique (VAE) à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'État pour lesquels il s'agit d'une recommandation.

Pour les destinations autres que l'habitation et les bureaux, les espaces de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas de réalisation de dispositifs de superpositions des vélos, la hauteur sous plafond est au minimum de 2,80 m.

Réalisation de dispositifs de superpositions des vélos - Illustration:



Pour les programmes mixtes, 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 ou chambres (dans le cas de la sous-destination Hébergement) sauf incapacité technique avérée.

### Règles alternatives

Dans le cas de la sous-destination Hébergement, si des dispositifs de superposition des vélos sont mis en place, la surface minimale d'un emplacement s'établit à 0,75 m<sup>2</sup>.

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 situé à proximité.

**Normes minimales exigées :**

Secteurs	S1	S2	S3	S4	S5
<b>Habitation</b>					
Logements	1,5 emplacement/logement créé si 20 logements ou moins 1 emplacement/logement créé si +20 logements			1 emplacement/logement	
Hébergement	1,5 emplacement/chambre créée si 20 chambres ou logements ou mois 1 emplacement/chambre créée si plus de 20 chambres ou logements			1 emplacement /chambre créée	
<b>Bureaux, 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 assimilés</b>					
				1 emplacement / tranche complète de 150 m <sup>2</sup> SP créée	
<b>Hébergement hôtelier et touristique, Industrie, Entrepôt</b>					
				Aucun emplacement exigé	
<b>Cinéma, Centre de congrès et d'exposition, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public</b>					
0 à 500 personnes accueillies				1 emplacement / unité complète de 40 personnes accueillis	
+ 500 personnes				1 emplacement / unité complète de 100 personnes accueillis	
<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>					
Hospitalier				1 emplacement /6 lits créés	
Gérontologique				1 emplacement /10 chambres ou 10 logements créées	
Enseignement 1 <sup>er</sup> degré				1 emplacement /3 salles créées	
Enseignement 2 <sup>nd</sup> degré				1 emplacement /6 salles créées	
Enseignement supérieur et formation professionnelle				2 emplacements /80 m <sup>2</sup> 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	
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>					
				Aucun emplacement exigé	

## 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. L'utilisateur est libre de la 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 toutes les terrains.

### 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 de construction d'emprise au sol (\*) supérieure à 20 m<sup>2</sup> (déduction faite des éventuelles surfaces démolies) ou tout autre aménagement impactant l'imperméabilisation soumis à autorisation d'urbanisme supérieur à 20 m<sup>2</sup>, doit justifier d'un ouvrage d'infiltration d'eaux pluviales sur son terrain d'un volume minimum de 10 litres / m<sup>2</sup> 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, massif,...), 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 le milieu naturel, tout projet de construction présentant une surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup> ou tout aménagement impactant l'imperméabilisation soumis à autorisation d'urbanisme supérieur à 150 m<sup>2</sup>, doit justifier d'une capacité de régulation / rétention d'un volume de 28 litres / m<sup>2</sup> imperméabilisé nouvellement créé respectant un débit de fuite de 20 litres / s / ha imperméabilisé (débit minimum de 1 litre / s).

Dans le cas du cumul avec un ouvrage d'infiltration, le volume d'infiltration de 10 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé nouvellement créé est inclus dans le volume total de régulation / rétention de 28 litres / m<sup>2</sup> 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-stockage, différents types de surfaces sont comptabilisées et reportées sur la fiche de calcul "Gestion des eaux pluviales" disponible dans les annexes (annexe E-5 : réseaux) :

- 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  $\geq 8$  cm et  $\leq 20$  cm (Se4)
    - Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1  $\geq 60$  cm et  $\leq 120$  cm (Se5)
    - Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1  $\geq 120$  cm (Se6)
    - Épaisseur de terre à partir du niveau R+2  $\geq 20$  cm (Se7)
    - Épaisseur de terre à partir du niveau R+2  $\geq 60$  cm (Se8)

#### En cas de construction neuve :

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 pleine terre pour le calcul du volume de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales.

#### En cas d'extension d'une construction existante (\*) :

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.

En cas de réhabilitation d'une construction : la règle ne s'applique pas.

#### 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<sup>ème</sup> 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 L2014-1 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.

#### **Réseaux de chaleur**

Le raccordement au réseau de chaleur est privilégié pour les immeubles collectifs dans les cas suivants :

- Construction de plus de 25 logements situés à une distance de moins de 50 m d'un réseau de chaleur existant.
- Construction de plus de 40 logements situés à une distance de moins de 100 m d'un réseau de chaleur existant
- Construction de plus de 60 logements situés à une distance de moins de 150 m d'un réseau de chaleur existant

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

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

#### **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

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

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

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



# Titre V

## Règles spécifiques aux zones

# ZONE A

La zone A correspond aux espaces agricoles.

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

**Ah** pour les hameaux d'habitat

**Ai** pour les extensions (\*) d'activités non agricoles

**Al** pour les activités de loisirs et d'hébergement de loisirs

**Ag** pour les aires d'accueil des gens du voyage

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

## 1. Implantation des constructions

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

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

#### Règles générales

##### Dans les secteurs Ah

Les constructions s'implantent dans le respect de l'ordonnancement du bâti (\*) du hameau existant.

##### Dans la zone A et les secteurs Ai, Al, Ag et Ay

Les constructions nouvelles sont implantées librement.

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

#### Règles alternatives

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

### 1.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règles générales

##### Dans les secteurs Ah

Les constructions s'implantent dans le respect de la structuration bâtie du hameau existant.

##### Dans la zone A et les secteurs Ai, Al, Ag et Ay

L'implantation des logements autorisés dans la zone est en retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives

Les extensions (\*) des logements s'implantent en retrait minimal de 4 m de la limite séparative.

L'implantation des autres constructions est libre.

##### Dans les secteurs Ay

Les constructions s'implantent librement

#### Règles alternatives

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

## 2. Hauteur des constructions

### Règles générales

**Dans la zone A et dans l'ensemble des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, la hauteur des :**

- constructions agricoles, des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- logements est limitée à rez-de-chaussée + un niveau + combles (\*). La hauteur du rez-de-chaussée est de 3,5 m maximum et la hauteur des niveaux est comprise entre 2,3 m et 3 m maximum sous plancher, sauf si les hauteurs des constructions existantes (\*) sont supérieures.
- combles (\*) est limitée à 6 m.
- annexes (\*) liées à l'habitation : voir règle de hauteur applicable à toutes les zones.

### Règles alternatives

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

## 3. Emprise au sol des constructions

**Dans la zone A et dans l'ensemble des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à l'exception des secteurs Ai et AI, l'emprise au sol (\*) des :**

- constructions agricoles, constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées à l'activité agricole et des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire non liées à l'activité agricole est limitée à la surface de la construction existante (\*).
- logements autorisés dans la zone est limitée à 150 m<sup>2</sup> (existant + extension (\*)).

- locaux de gardiennage autorisés dans la zone est limitée à 30 m<sup>2</sup> (existant + extension (\*)).
- annexes (\*) aux logements autorisées dans la zone est limitée à 90 m<sup>2</sup> au total dans le respect de la décomposition suivante :
  - piscines couvertes ou non couvertes : limitées à 50 m<sup>2</sup> (existant + extension (\*))
  - autres annexes : limitées à 60 m<sup>2</sup> (existant + extension (\*)).

Cas particulier des logements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 dont l'emprise au sol (\*) est supérieure ou égale à celle définie ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser cette surface : une emprise au sol (\*) supplémentaire de 5% de la surface du terrain et plafonnée à 20 m<sup>2</sup> est autorisée pour permettre la réhabilitation et l'extension de ces logements.

### Dans les secteurs Ai

L'emprise au sol (\*) des constructions neuve est limitée à celle des constructions existantes (\*) qu'elles remplacent à laquelle il est possible d'ajouter 50% de l'emprise au sol (\*) de la construction démolie dans la limite d'une emprise au sol totale de 1200 m<sup>2</sup> par bâtiment (existant + extension).

L'emprise au sol (\*) des extensions (\*) est limitée à 50% de l'emprise au sol (\*) de la construction existante (\*) dans la limite d'une emprise au sol totale de 1200 m<sup>2</sup> par bâtiment (existant + extension).

### Dans les secteurs AI

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

- Bruz – Fénicat : 300 m<sup>2</sup>
- Cesson-Sévigné – La Vallée : 1000 m<sup>2</sup>
- Montgermont – La Chataigneraie : 1900 m<sup>2</sup>
- Nouvoitou – Petit Corcé : 1000 m<sup>2</sup>
- Nouvoitou – Domaine du Pavillon : 500 m<sup>2</sup>
- Pacé – Méaux : 200 m<sup>2</sup>