



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

D-2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

D-2-3 Dispositions spécifiques

D-2-3-1.139 Plans de détail Lailé

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

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

D-2-3-1.139.01 – Plan de situation

D-2-3-1.139.02 – Clôtures (règle littérale)

D-2-3-1.139.03 – Végétalisation (règle littérale)

D-2-3-1.139.04 – Stationnement (règle littérale)

D-2-3-1.139.05 – Charte architecturale Centre-bourg (règle littérale)

D-2-3-1.139.02 – Clôtures

Le présent plan de détail se substitue à la règle des "clôtures sur voie et espace public en zone U" du "Titre IV-6. Végétalisation et Clôtures" : Règles littérales applicables à toutes les zones".

Dans le périmètre d'application du plan de détail, la règle est la suivante :

- Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.
- Les clôtures s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.
- Les clôtures constituées par des assemblages de panneaux, grillages, lames de bois, végétaux..., doivent constituer un ensemble cohérent et harmonieux.

Sont interdits :

- les murets ;
- le PVC ;
- les soutènements.

a) Traitement des clôtures en limites des voies ouvertes à la circulation automobile et des autres emprises publiques (voies piétonnes, pistes cyclables, jardins ou parcs publics, etc.) :

- Implantation des clôtures : en limite parcellaire ou en retrait selon les prescriptions du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères de la ZAC de la Touche ;
- Hauteur des clôtures : 1,20 m maximum, avec possibilité de monter à 2 m sur une profondeur de 5 m maximum à compter de la façade, comme précisé au Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères de la ZAC de la Touche ;
- Nature des clôtures : les clôtures, obligatoirement végétalisées, sont constituées :
 - soit par des dispositifs de clôture bois (ganivelles, panneaux bois, etc.),
 - soit par des grillages gris ou verts.

Elles sont accompagnées par des plantations précisées au sein du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères de la ZAC de la Touche.

b) Traitement des clôtures en limites séparatives :

- Implantation des clôtures : en limite parcellaire ;
- Hauteur des clôtures : 1,20 m maximum, avec possibilité de monter à 2 m sur une profondeur de 5 m maximum sur l'espace en continuité avec le logement en fonction de pare-vue, comme précisé au Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères de la ZAC de la Touche ;
- Nature des clôtures : les clôtures, obligatoirement végétalisées, sont constituées :
 - soit par des dispositifs de clôture bois (ganivelles, panneaux bois, etc.),
 - soit par des grillages gris ou verts.

Elles sont accompagnées par des plantations précisées au sein du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères de la ZAC de la Touche.

D-2-3-1.139.03 – Végétalisation

Le présent plan de détail complète la règle de "végétalisation dans les zones U et 1AU" du "Titre IV-6. Végétalisation et Clôtures" : les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 8 m par rapport au tronc des arbres existants.

D-2-3-1.139.04 – Stationnement

Le présent plan de détail complète les règles du "Titre IV-7. Stationnement" : stationnement automobile / normes minimales exigées.

En complément des emplacements réglementaires exigées pour le logement, 0,3 emplacements de stationnement banalisé (emplacement visiteur non affecté à un logement) supplémentaires par logement doivent être prévus sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité, pour toute opération de plus de 2 logements. Ces emplacements doivent être directement accessibles depuis l'espace public et ne peuvent en aucun cas être réalisés dans le sous-sol de la construction.

D-2-3-1.139.05 – Charte architecturale du centre-bourg

Le présent plan de détail complète le règlement littéral, et s'applique aux façades donnant sur rue des bâtiments identifiés ci-dessous :



Volumétries, proportions et formes bâties

En cas de réhabilitation des constructions existantes, la volumétrie originale doit être conservée au moins sur la partie principale.

Les constructions nouvelles

Ces constructions nouvelles doivent être réalisées en cohérence avec les bâtiments avoisinants, pour s'intégrer dans le tissu urbain existant et ainsi préserver une harmonie, un équilibre entre les pleins et les vides. Elles ne doivent pas créer de ruptures d'échelles trop importantes avec les bâtiments voisins, sans pour autant chercher un alignement systématique ou une linéarité qui créerait un effet de masse imposant et une impression de trop forte densité dans la rue.

Murets et clôtures

Peu de maisons dans ce périmètre sont bordées de clôtures. Toutefois, pour celles qui en ont, ces dernières doivent être conservées, tout comme leurs murets en pierre.



Porches

Si le bâtiment existant comprend un porche ou un percement caractéristique, il ne peut être comblé et devra être restauré dans les règles de l'art en conservant son attrait atypique (exemple avec une sous face en torchis et solives bois).

a) Les toitures

Les toitures constituent la 5ème façade d'un bâtiment, il s'agit d'y veiller avec une attention toute particulière.

Dans la région ainsi que dans la commune, les toitures à deux pans en ardoises naturelles sont prédominantes. Elles sont donc à privilégier. Pour les bâtiments contemporains, il peut y avoir des exceptions en fonction du projet présenté (l'utilisation du zinc peut être envisagée). Dans la mesure du possible, il faut que les toitures soient en adéquation avec le style du bâtiment. Pour tout bâtiment existant la forme et la pente principale de la toiture doivent être conservées.

Les toits-terrasses sont interdits dans ce périmètre.

Les caractéristiques à retrouver et à préserver :

- Débord de toiture et sous face

Dans le cas d'une toiture à pans, un débord significatif d'environ 40cm est à prévoir si le bâtiment existant est muni de débord à chevrons saillants. Les sous faces en bois sont à privilégier, les matériaux de type PVC sont interdits. Les coffrages bois ou PVC qui recouvrent actuellement les chevrons peuvent être supprimés pour laisser réapparaître ces derniers. L'encoffrement favorise en effet la détérioration du bois.



Débords à chevrons saillants

- Toiture à coyaux

Les coyaux sont à préserver lors des restaurations. Lors d'une surélévation, ceci n'est pas obligatoire mais encouragé.

- Fenêtre de toit et lucarnes/gerbières/chien assis

Les fenêtres de toit sont autorisées dès lors que leur proportion respecte la volumétrie des ouvertures de la façade existante (hauteur > largeur), et que leur nombre n'est pas trop important. Elles doivent être encadrées.

Les volets roulants extérieurs de fenêtre de toit sont autorisés rue du Point du Jour. Autour de la Place de Andrée Récipon, l'occultation doit se faire par l'intérieur.

Toutes les lucarnes ou chien assis doivent être conservés ainsi que leur langage architectural. Elles ne peuvent être agrandies ou élargies. Les matériaux nobles qui la composent sont conservés comme la brique, la pierre ou l'ardoise. Leur proportion originale est conservée.

La création de lucarne, si elle respecte la proportion et la composition des façades, est autorisée.



Antennes, paraboles

Dans la mesure du possible, il faut essayer de dissimuler au maximum côté rue les émergences techniques telles que les antennes, les paraboles, les évacuations de chaudière ou autre.



Les cheminées et sorties de toit

Les cheminées existantes doivent être conservées. En cas de restauration, privilégier des briques apparentes ou un enduit à la chaux similaire à la teinte de la façade existante. Les sorties de toit de type Pujoulât sont autorisées à 40cm au-dessus du faîtage avec une hauteur totale inférieure à 1m. Leur teinte doit être gris ardoise ou anthracite.

Panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude solaire sont autorisés et sont placés de façon à s'intégrer au mieux dans la construction.

Épis de faitage et faitage

Lors de la restauration de toiture, ils doivent être conservés. Les faitages des toitures ardoises doivent être en matériau de type tuile terre cuite teinte rouge.



Descentes eaux pluviales et gouttières

Elles doivent être en matériau de type zinc. Elles sont principalement demi-rondes.

Les gouttières sont demi-rondes, de type zinc, pour tout édifice rénové. Pour les bâtiments neufs ou contemporains, une autre forme et une autre teinte peuvent être proposées.

Isolation extérieure en toiture

Il est possible de faire une Isolation Thermique du Toit par l'Extérieur (ITTE) : c'est-à-dire une isolation par-dessus la structure existante afin de préserver les aménagements intérieurs.

b) Les façades : aspect et composition

Les percements, ouvertures et encadrements

La forme et la taille des percements participent à la composition des façades. Le rythme et les proportions doivent être travaillés avec attention pour créer une composition d'ensemble harmonieuse. Elles affirment le caractère d'une construction et son appartenance à une famille d'architecture ici traditionnelle. Elles peuvent être mises en valeur par les linteaux, les jambages en pierre en brique ou avec un enduit à la chaux, les appuis etc...

Les linteaux en arcs cintré existant doivent être conservés.

Sont autorisés pour les revêtements de façade :

- Joint de pierre ou enduit traditionnel à la chaux,
- Possibilité d'intégrer du bois, pas de bardage sur la totalité de la façade,
- Bardage métallique type zinc.

Les enduits ciment non respirant sont interdits.

Dans tous les cas les encadrements existants ou corniches ne doivent pas être gommés lors des ravalements de façade.

La symétrie présente sur la plupart des façades doit être respectée lors des modifications d'ouvertures.

La proportion des baies existantes doit être conservée en cas de création (plus haut que large).

Les grandes baies ou bandeaux horizontaux sont proscrits à l'exception des vitrines.

Menuiseries et volets

Tous les matériaux hormis ceux de type PVC sont autorisés, mais ils doivent respecter les caractéristiques de la fenêtre d'origine, comme des petits bois par exemple. Si l'entourage de la fenêtre est cintré, la menuiserie peut être droite dès lors que le cintrage est inférieur à 10cm. Les petits bois entre vitrage sont autorisés s'ils sont de la même couleur que la menuiserie. Le nombre de vantaux de la fenêtre doit rester le même et avoir une cohérence d'ensemble sur la façade.

Les volets roulants posés en extérieur sont proscrits, le cas échéant il faut choisir des volets roulants avec coffre intérieur.



Les volets bois en extérieur ou persiennes existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique car ils participent à l'animation de la façade. Leurs formes et matériaux doivent être en adéquation avec ceux choisis pour les autres parties du bâtiment.

Balcons, garde-corps

Dans ce périmètre, aucun balcon n'est existant. Ils sont donc proscrits, sur rue uniquement.

Les garde-corps doivent être soignés en intégrant si possible des éléments de ferronnerie et en privilégiant une partie basse ajourée plutôt que pleine ou vitrée opaque.

Mur de soubassement

Il faut traiter les murs de soubassement avec le même soin. Leurs teintes doivent être d'un camaïeu proche ou similaire au reste de la façade. Des contrastes trop importants sont proscrits tout comme les enduits décoratifs. Lors des restaurations, le ciment peut être piqueté et remplacé par un enduit à la chaux.

Ornement de façade d'origine

Les corniches en briques, les chaînages pierres ou briques, ou tout autres petits éléments nobles caractéristiques d'une façade doivent être conservés lors des restaurations.

Les bâtiments recouverts d'un enduit à relief peuvent retrouver un aspect lisse similaire au contexte avoisinant lors de leur restauration. Ceci n'est pas imposé : une peinture sur l'enduit à relief existant peut aussi être acceptée.



Isolation type ITE (Isolation Thermique Extérieure)

L'isolation Thermique des maisons existantes par l'Extérieur n'est pas recommandée dans ce périmètre. Ceci est peu compatible avec les caractéristiques architecturales et les habitats denses de centre bourg. Cela génère des problèmes de mitoyenneté (cas particulier des pignons), et favorise la disparition du langage architectural des façades.

De plus, cette solution technique est parfois contre-indiquée pour les constructions en matériaux anciens (pierre, terre, brique). L'avis d'un professionnel est fortement recommandé.

Les travaux d'ITE malgré tout envisagés dans le périmètre concerné doivent parfaitement s'intégrer au contexte avoisinant.

c) Vitrines et enseignes

La vitrine et les enseignes ne doivent pas dénaturer la façade du bâtiment qu'elles occupent. Le style ancien avec moulures et panneaux de bois est à privilégier. S'il s'agit d'anciennes ouvertures, il peut être intéressant de conserver son style et ses proportions.

Les enseignes portes drapeaux, enseignes bandeaux, enseignes appliquées

Les enseignes doivent être simples, lisibles et en harmonie avec le reste de la devanture et de la façade. Leur intégration doit être prise en compte dès la conception du projet. Les proportions de l'enseigne doivent être en harmonie avec la façade du bâtiment existant. Les devantures commerciales ne doivent pas être conçues isolément mais par rapport à leur environnement.

Se référer au Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) pour toute installation ou modification d'enseignes.

Les stores-bannes

Ils sont autorisés sous réserve d'être bien intégrés à la façade, droits et rétractables de préférence en toile unis ou mate.

Les publicités et les préenseignes

Par arrêté municipal n°2023-332 du 5 octobre 2023, toute publicité ou préenseigne est interdite sur l'église Saint Pierre aux liens sise place Andrée Récipon et sur la mairie sise 3 rue de la Halte, et à moins de 100 mètres et dans le champ de visibilité de ces 2 immeubles.

d) Préservation de la biodiversité

Les nids d'oiseaux (hirondelles, martinets, etc.) et les gîtes de chiroptères existants sont préservés dans la mesure du possible.

L'installation de nichoirs adaptés est demandée dans le cadre des rénovations. Pour les façades concernées, les travaux doivent être faits en dehors des périodes de nidification (hors période d'avril à septembre).

Concernant les martinets et les chiroptères, ces espèces sont cavernicoles et occupent des anfractuosités murales (fissures, disjointements de pierres...). Menacés, ils sont néanmoins particulièrement présents dans le centre ancien et les nids ne sont pas facilement identifiables.

La destruction d'un nid ou d'un site refuge pour une espèce protégée doit faire l'objet d'une demande de dérogation auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

En général il est recommandé, si compensation, de doubler le nombre d'abris/nids détruits. Par exemple si on détruit trois nids d'hirondelles et un nid de martinet noir sur un bâtiment, on place avant leur retour de migration six nids pour hirondelles et deux nichoirs pour martinets.

Un crépi plus accrochant et clair, en partie haute (sauf au-dessus des fenêtres et des portes), peut aussi être une mesure favorable pour l'hirondelle de fenêtre. Il incite l'espèce à construire son nid ailleurs qu'en surplomb des ouvertures.

Il est aussi possible de poser l'année suivante des planches anti-fientes sous les nids occupés afin de limiter les désagréments.

e) Teintes et colorimétries

Toiture

L'ardoise naturelle est à privilégier. Le faitage est en matériau de type terre cuite rouge. Le zinc en toiture est autorisé ponctuellement.

Enduit et soubassement

La façade est toujours plus claire que le soubassement ou les encadrements de fenêtres. Il faut privilégier des camaïeux similaires et proches, hormis pour le ton brique.



Menuiseries, volets extérieurs/persiennes, et clôtures

Les propriétaires inscrits dans le périmètre sont encouragés à mettre de la couleur sur leurs fenêtres et leurs volets.

Teintes autorisées :



Les enseignes

Les nuances trop vives ou fluo sont interdites. Une seule tonalité de couleur est recommandée par boutique.

f) Préconisations de matériaux

Le choix des matériaux à employer lors de la rénovation d'un bâtiment ancien est très important. Il est préférable de « laisser respirer les murs ». Les enduits de type ciment étanches sont donc proscrits afin de garantir une bonne qualité de l'air et donc éviter des moisissures ou des problèmes de santé.

La préparation des supports avant travaux de ravalement

Dans tous les cas un diagnostic du support est à réaliser par l'entreprise avant démarrage des travaux.

En restauration de bâti ancien, cela peut être du ciment, des isolants divers... Les ciments et autres enduits doivent être piquetés afin de retrouver le matériau d'origine (pierre ou terre ou brique). Les fissures peuvent être traitées soit par comblement en enduit, soit par incorporation de tiges filetées si la fissure est plus importante.

Pour un mur en pierre apparente, il faut privilégier des joints à base de chaux/sable entre les pierres et en soubassement s'il y en a un. Ils vont réguler l'hygrométrie du mur. Toutes les maisons existantes en pierre apparente extérieure doivent le rester.

Procédé : Ravalement de façade

1- Dégrader/purger/nettoyer haute pression ou sablage du support (généralement pierre ou brique)

2- Dégrossi avec fibre synthétique (2 semaines de séchages à prévoir), deux types de produits :

- Chaux/sable mélange à faire sur place avec sable de la région pour plus de choix de teinte. Travail à la main.
- Chaux aérienne prête à l'emploi type projection à la machine et finition à la main.

3- Couche de finition gratté ou lisse

Procédé : Joint de pierre

Il faut réaliser un piquetage précautionneux des joints existants (il ne s'agit pas de détériorer la pierre ou la brique). Les joints de pierre doivent être réalisés au mortier de chaux. Ils sont lissés et peu larges, ni saillants ni rentrants. La matière manquante sera comblée avec le même mortier.

Un sablage est souvent nécessaire afin d'avoir un support bien propre.

Deux types d'enduit comme pour le ravalement.

Il est préconisé d'appliquer un hydrofuge micro respirant sur les pierres afin d'éviter les coulures une fois les joints terminés.

Pour les murs en pierre recouverts d'enduit

Il faut partir sur un enduit à base de chaux. Il est préconisé une finition lisse pour avoir un aspect uniforme. Il est également possible d'intégrer du bardage bois. Différentes poses de bardage bois existent et peuvent apporter de l'originalité à la façade.

La pose de matériau de type baguettes d'angle ou enduit tiré à la règle est interdit.

Un traitement différent du RDC et de l'étage peut être préconisé suivant les cas. L'incorporation d'une corniche (brique ou enduit) peut être préconisée suivant le type de maison.

Nettoyage / Peinture et badigeon

Un simple nettoyage ou peinture peut être envisagé sur un enduit ciment en bon état. Le support doit être non poreux et non soufflé.

Le badigeon a plus de qualités protectrices contre les champignons et bactéries.

Une peinture minérale à fort pourcentage en silicate est recommandée.

Les peintures épaisses plastiques acryliques ou vinyliques sont à éviter.

Sur le bois (linteaux, volets, etc...) une peinture peut être autorisée.

Le badigeon est une préparation à base de chaux conseillée sur le bâti ancien. Toutefois, si le support reste un enduit ciment, une peinture est préférable. Les teintes sont identiques à celle des enduits (voir "Enduit et soubassement").

Les linteaux apparents

Les linteaux bois apparents doivent le rester. Les linteaux apparents en béton sont interdits.

Les chaînages d'angle et encadrements de baies

Les encadrements brique recouverts d'enduit peuvent être piquetés pour retrouver la brique mais le résultat reste incertain car la brique sous enduit peut avoir perdu sa solidité et s'effriter. Dans ce cas le recouvrement en enduit est préférable. La restauration des jambages et linteaux en briques peut être intéressante.

Menuiseries

Les menuiseries de type PVC ne sont pas autorisées.