

## VILLE DE VITRE

ILLE ET VILAINE

### SECTEUR SAUVEGARDE

### MODIFICATION

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Décembre 2013





# SOMMAIRE

|                                                                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREAMBULE.....</b>                                                                                                           | <b>4</b>  |
| <b>1. L'ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES A DES DISPOSITIONS PARTICULIERES .....</b>                                      | <b>5</b>  |
| 1.1. ADAPTATION AUX REGLES D'ACCESSIBILITE .....                                                                                | 5         |
| 1.2. AMENAGEMENT DES PETITES COURETTES COMMERCIALES.....                                                                        | 5         |
| <b>2. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES .....</b>                          | <b>8</b>  |
| 2.1. LES ETUDES DE REFERENCE.....                                                                                               | 8         |
| 2.2. PRINCIPES GENERAUX CONCERNANT LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ..... | 9         |
| 2.3. DES FORMES URBAINES ET DES SPECIFICITES QUALIFIANT LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL.....                              | 9         |
| 2.4. REHABILITATION DU PATRIMOINE BATI ET AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES .....                                      | 11        |
| 2.5. BATIMENTS NOUVEAUX ET PERFORMANCES ENERGETIQUES.....                                                                       | 17        |
| 2.6. L'INTEGRATION DES INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES ESPACES LIBRES .....           | 17        |
| <b>3. LES OBJECTIFS D'AMELIORATION DES CONDITIONS DE SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES .....</b>                              | <b>18</b> |
| 3.1. CONSTAT .....                                                                                                              | 18        |
| 3.2. AMELIORATION DES CONDITIONS DE SECURITE.....                                                                               | 19        |
| <b>4. CONCLUSION .....</b>                                                                                                      | <b>20</b> |

## PREAMBULE

Au même titre que le PLU, le secteur sauvegardé peut contenir des « orientations d'aménagement et de programmation », redéfinies par la loi ENE du 12 juillet 2010, qui dans l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme issu de ses dispositions (art. 19V) précise, entre autres pour ce qui concerne le PSMV, qu'elles doivent s'inscrire « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ». Par ailleurs, il est précisé : « [...] qu' en ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir des actions et des opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune [...] ». Elles peuvent porter sur des quartiers ou de secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou aménager ».

Afin de répondre à ces exigences, le présent document propose des orientations d'aménagement et de programmation générales, portant sur des principes de traitement ayant trait :

- à l'adaptation des constructions existantes aux règles d'accessibilité et l'aménagement des courtes couvertes
- à l'aménagement des petites courtes
- aux objectifs de développement durable et l'amélioration des performances énergétiques
- aux objectifs d'amélioration des conditions de sécurité des biens et des personnes.

## 1. L'ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES A DES DISPOSITIONS PARTICULIERES

### 1.1. ADAPTATION AUX REGLES D'ACCESSIBILITE

« Les personnes à mobilité réduite sont définies par le décret du 9 février 2006 qui reprend la directive 2001/85/CE du Parlement et du Conseil européen du 20 novembre 2001. Cette définition inclut l'ensemble des personnes qui éprouvent des difficultés à se déplacer, de manière provisoire ou permanente. Il s'agit de « toutes les personnes ayant des difficultés pour utiliser les transports publics, telles que, par exemple, personnes souffrant de handicaps sensoriels et intellectuels, personnes en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes âgées, femmes enceintes, personnes transportant des bagages lourds et personnes avec enfants (y compris enfants en poussette) »<sup>1</sup>.

Si à Vitry, comme dans toutes les villes françaises, pour ce qui concerne les aménagements d'espaces publics, les projets nouveaux prennent en compte ces problématiques, la question de l'adaptation des bâtiments existants est très complexe et nécessite souvent d'importants travaux, intérieurs ou extérieurs. Toutefois, eu égard au fait qu'en 2015, la totalité des bâtiments recevant du public devrait être accessible, les aménagements dans le secteur sauvegardé ne peuvent ignorer cette contrainte.

Afin d'assurer l'accessibilité des bâtiments, on recherchera la solution la plus respectueuse du patrimoine bâti :

- En priorité à l'intérieur : rampe ou élévateur en cas de niveau trop élevé pour accéder au rez-de-chaussée, abaissement du niveau du sol de ce dernier, déplacement de l'entrée à l'endroit présentant le moins de dénivelé dans le cas où la rue est en pente...
- Dans le cas où cela s'avère impossible, en extérieur et en priorité sur les façades non visibles de l'espace public : rampe ascenseur ou élévateur dans une cour ou un jardin, ascenseur extérieurs pour les types de bâtiments ou espaces libres dans lesquels le règlement les autorise.

Pour les bâtiments de protégés de types a et b, une dérogation pourra être demandée, dans le cas où aucune solution satisfaisante ne peut être trouvée, eu égard à la valeur patrimoniale de la construction.

## 1.2. AMÉNAGEMENT DES PETITES COURTES COMMERCIALES

### 1.2.1. PRINCIPES GENERAUX

Le couvrement des courtes réalisées au fil du temps afin de pouvoir étendre les commerces semble malheureusement être un « droit acquis » sur lequel il sera très difficile de revenir, eu égard à la dynamique commerciale du centre historique.

Le constat sur les cours intérieures, issu des enquêtes d'immeubles, est inquiétant. Outre les problèmes fonciers, juridiques, patrimoniaux et esthétiques, on constate qu'elles sont en grande majorité encombrées, de façon sauvage sans autorisation et contrôle possible de la ville et des services de l'Etat. L'inquiétude porte essentiellement sur les nuisances pour les habitants (bruits, odeurs, vétusté, etc....), sur les problèmes de sécurité (risques d'incendie et difficulté d'accès) mais également sur le non entretien possible des façades arrière des immeubles de premier rang, des ailes en retour et des immeubles de second rang.

Le couvrement des cours et courtes, mal géré, engendre des phénomènes d'insalubrité et de taudification qui sont de la responsabilité des gestionnaires, et auxquels il convient d'apporter

des réponses, afin de permettre la requalification des bâtiments dans le cadre du règlement du PSMV.

Le but de cette orientation d'aménagement et de programmation est de mettre en place un processus qui permettrait de toilettier les cœurs d'îlot et de les rendre plus habitables, tout en n'entravant pas la dynamique commerciale. Il semble donc opportun d'accompagner les projets en apportant des réponses les plus satisfaisantes possibles sur les plans esthétique, technique, sécuritaire et sanitaire. Il s'agit de favoriser l'entretien et l'amélioration des immeubles, afin d'offrir un cadre de vie plus agréable pour les habitants et un cadre de travail acceptable pour les activités.

## 1.2.2. LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

La présente orientation décline des principes de mise en œuvre qu'il faut, au cas par cas, adapter à la situation spécifique de la parcelle considérée et à la valeur patrimoniale des bâtiments, et plus particulièrement des façades. Proposer par exemple, des toitures végétalisées accessibles par les balies du premier étage des bâtiments ne pourra être accordé partout, un certain nombre de façades à valeur patrimoniale ne pouvant subir les transformations nécessaires.

Pour les petites cours, courtes et puits de lumière (parfois très enchevêtrées) faisant l'objet de la présente proposition, la réalisation ou la transformation de la couverture au niveau du premier étage peut s'envisager dans les conditions suivantes :

- La couverture devra consister en une dalle accessible dont le niveau sera dépendant de la hauteur des balies du premier étage. La ramonée de l'éanchéité de la dalle devant être située au-dessous des appuis des balies du premier étage.
- Le bon écoulement des eaux doit être assuré par des pentes de la dalle conduisant à des évacuations correctement dimensionnées et accessibles pour l'entretien. Le système d'évacuation doit obligatoirement éloigner les eaux de ruissellement du pied des façades et murs mitoyens.

- La dalle pourra recevoir un traitement minéral ou végétal, la végétalisation participant à la qualité de vie, en offrant à la vue depuis les étages supérieurs, un aspect de cour plantée ou de jardin. Dans ce cas, on ménagera en pied de façade une bande minéralisée d'au moins 1 mètre.

- Dans le cas où la cour est entièrement couverte, la dalle doit obligatoirement être accessible du rez-de-chaussée du bâtiment, par une trémie laissant un passage illaire minimal de 1,20m x 1,20m hors tout (cadre bâti ouvrant, cadre du bâti dormant, ferrures de rotation, etc.....). Celle-ci doit permettre le passage du matériel nécessaire à l'entretien de la dalle et des façades s'ouvrant dessus (échafaudage, échelles,...). Elle peut servir de désenfumage pour la sécurité incendie. Elle doit être positionnée de façon à ménager une bande d'une largeur minimale de 1,50 m en pied de chaque façade, pour permettre la pose d'un échafaudage ou d'une échelle. Dans le cas où la cour est trop exigüe pour satisfaire aux dimensions demandées, des adaptations au cas par cas sont envisageables. La trémie peut également être intégrée à une ventrière couvrant l'ensemble de la cour, à l'exception d'une bande périmétrique de 1,50m comme indiqué ci-dessus.

- Dans le cas où la cour est partiellement couverte, un accès devra être ménagé par l'extérieur, ou si cela s'avère impossible, par l'intérieur comme décrit ci-dessus.
- La dalle pourra être accessible par le premier étage, en transformant une ou plusieurs fenêtres en portes fenêtres, à condition que l'intérêt patrimonial de l'ensemble soit préservé. Des appuis de même nature et de même aspect que ceux des balies de la façade devront être reconstitués. Ils seront pentés vers l'extérieur et recevront une « goutte d'eau ».

- L'aspect de surface et la teinte de la dalle devront être en harmonie avec l'ensemble bâti environnant.

- Dans le cas où le rez-de-chaussée couvert par la dalle n'est pas entièrement enclavé entre des bâtiments plus hauts, il sera nécessaire de réaliser un garde-corps, pouvant consister en une

remontée d'acrotère ou en un traitement plus ajouré, en relation avec l'architecture des bâtiments environnants.

. Les vues sur fonds voisins peuvent nécessiter la pose d'un écran opaque ou translucide de 1,80m minimum de hauteur. Ce dernier sera de préférence traité sous forme d'un mur mitoyen ou dans la continuité d'un mur existant, traité dans la même texture, teinte et couronnement.

. Les dispositifs techniques de ventilation, climatisation ou pompes à chaleur, disposés sur les dalles pour une facilité d'accès et d'entretien, au-delà des problèmes esthétiques, induisent souvent des nuisances sonores et olfactives très importantes pour les riverains. Ces éléments devront, dans tous les cas où cela s'avère possible, être intégrés à l'architecture. Dans le cas d'impossibilité, ils devront faire l'objet d'un traitement les dissimulant à la vue des habitants des étages, pouvant consister par exemple, dans le rehaussement du mur mitoyen, la création d'un double mur en fond de parcelle, l'intégration derrière un massif planté, etc.... les nuisances sonores et olfactives devront être prises en compte et traitées.

## 2. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGÉTIQUES

### 2.1 LES ETUDES DE REFERENCE

Le sujet des performances énergétiques dans le bâti ancien antérieur à 1945 a été, ces dernières années beaucoup étudié. Les conclusions du présent chapitre ont été établies à partir d'un certain nombre d'études dont une liste sélective suit :

Quelques études de référence :

. Etude APUK « Analyse de la performance thermique des logements parisiens – Mars 2011 (sur le site de l'APUR), dont une partie est consacrée aux bâtiments du secteur sauvegardé du Marais (3ème et 4ème arrondissements)

. Guide ABC de l'amélioration thermique des bâtiments collectifs construits entre 1850 et 1974 – mars 2011 – CSTB/ARC/ADEME/FFB

. Actes des séminaires de l'Association nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes & secteurs sauvegardés et protégés : « Centres anciens, modèles de villes durables, Narbonne 29 et 30 novembre 2007 » et « Patrimoine bâti et développement durable, Grenoble, 15 et 16 octobre 2009 ».

. « Connaissance des bâtiments anciens et économies d'énergie » CETE de l'Est, Maisons paysannes de France » 2007.

. Maisons Paysannes de France : projet « projet et fiches ATHEBA (amélioration thermique du bâti ancien) 2009.

## 2.2. PRINCIPES GÉNÉRAUX CONCERNANT LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET L'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Le secteur sauvegardé étant document d'urbanisme, la prise en compte des principes de développement durable et d'économies d'énergie est à considérer dans toutes ses composantes.

Pour ce qui concerne le bâti existant ou futur, les préconisations du secteur sauvegardé peuvent porter sur l'aspect extérieur des constructions (façades et toitures), ainsi que sur l'intérieur des bâtiments protégés au titre du PSMV. Elles peuvent également porter sur l'intégration des installations destinées à économiser l'énergie dans les espaces libres (panneaux solaires).

Notre approche est basée sur des données pragmatiques concernant d'une part, les formes urbaines du tissu constituant le secteur sauvegardé, d'autre part les spécificités et les qualités des constructions anciennes. À partir de ces constats, nous apporterons des réponses visant :

- à concilier réhabilitation de bâti ancien et amélioration de ses performances énergétiques,
- à susciter des projets respectueux du patrimoine urbain, paysager et architectural et vertueux en matière de consommation énergétique.

Il convient de rappeler que toute intervention sur un bâtiment ancien doit s'accompagner en amont, d'une étude architecturale et technique, permettant d'établir un projet de réhabilitation et d'amélioration des performances énergétiques cohérent, prenant en compte l'ensemble des facteurs pouvant avoir une influence sur le but recherché (principes d'isolation des différentes parties du bâtiment, interventions sur les menuiseries ou sur le système de chauffage, utilisation des énergies renouvelables, création d'espaces tampons sur certaines façades...).

Les solutions préconisées doivent reposer sur des matériaux et des techniques de mise en œuvre qui respectent les caractéristiques du bâti ancien. Ceci n'exclue pas l'emploi de matériaux ou de mises en œuvre modernes adaptés à ses spécificités. Le but étant *in fine*, permettre de substantielles économies de chauffage dans le respect du patrimoine. Pour mémoire, comme le révèlent les nombreuses études réalisées sur le bâti ancien, dont celles citées ci-dessus, on peut obtenir jusqu'à 50 % d'économies en isolant les combles, environ 15 % en intervenant sur les sols du RDC, environ 25% en intervenant sur les murs extérieurs et structures, entre 7 et 15% en améliorant ou en remplaçant les menuiseries.

Toutefois, ces gains énergétiques ne doivent pas aller à l'encontre d'aspects essentiels comme le traitement de l'humidité dans les murs ou la ventilation des logements, au risque de nuire au confort des occupants et de provoquer des dommages sur le bâtiment.

## 2.3. DES FORMES URBAINES ET DES SPÉCIFICITÉS QUALIFIANT LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

### 2.3.1. DES FORMES URBAINES ET PAYSAGÈRES ÉCONOMES EN ESPACE

L'une des qualités majeure des constructions anciennes est liée à la morphologie des ensembles qu'elles constituent. Les tissus traditionnels de nos centres villes sont d'excellents modèles de groupement d'établissements humains, par la proximité des services et des emplois, la diversité des échanges, l'économie des transports et des consommations énergétiques. Ils sont à l'opposé des extensions urbaines inconsidérées des lotissements et des zones d'activités, ayant engendré le mitage du territoire français.

À Vitre, les principales caractéristiques de la forme urbaine « traditionnelle », participant à la qualité des performances thermiques de ces tissus sont représentées par :

- Une structure d'îlots fermés, avec des constructions implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, induisant un environnement protégé des vents dominants, en particulier dans les

Des implantations en mitoyennetés, réduisant la surface de façades exposées à l'extérieur, qui peuvent ne représenter en moyenne que 40% du linéaire de l'enveloppe extérieure des bâtiments.

- La présence de végétation, participant à la régulation de la température, en constituant par exemple, des barrières contre les vents dominants (alignements plantés le long des voies, jardins privés ou publics...).
- Des bâtiments peu épais, favorisant l'aménagement de logements traversants, permettant un ensoleillement maximal et une ventilation naturelle.

D'une façon générale, ce type de tissus offre une forte corrélation entre comportement du bâti et sollicitations extérieures. A l'heure du réchauffement climatique, le bâti ancien, de par son mode de construction et de groupement, présente dans bien des cas, un comportement thermique favorable, si les problèmes liés à l'humidité sont correctement pris en compte et traités.

## 2.3.2. SPÉCIFICITÉS ET QUALITÉS DU BÂTI ANCIEN DE VITRE

On entend généralement par bâti ancien les constructions réalisées avant le début du 20<sup>e</sup> siècle et l'émergence en architecture du mouvement moderne. Elles se caractérisent notamment par l'emploi de techniques constructives et de matériaux non industrialisés, adaptés à un contexte local. Cette définition du bâti ancien peut néanmoins s'étendre aux constructions réalisées jusqu'à l'entre deux guerres, dont les matériaux constitutifs restent très majoritairement employés dans les périodes précédentes, même si certains d'entre eux sont produits industriellement, comme la brique.

Ce patrimoine est d'autant plus irremplaçable que notre mode de production ne permet plus de construire ainsi. Or, l'engouement pour le «développement durable» et les objectifs concernant les économies d'énergie peuvent, s'il l'on n'y prend pas garde, aller à l'encontre des bonnes pratiques pour sa préservation. Il est donc indispensable de bien connaître les caractéristiques constructives des bâtiments anciens, afin de proposer des modes d'interventions respectant leurs spécificités.

Le patrimoine bâti ancien est donc globalement à préserver tant pour ses modes constructifs que pour ses valeurs urbaines et le mode de vie et de comportement qu'il engendre. Il est également à noter que la conservation induit une économie d'énergie grise substantielle, par rapport à la démolition/reconstruction.

Le bâti ancien possède des qualités intrinsèques dont la principale est sa durabilité, moyennant son entretien. Ces constructions sont réalisées à partir de matériaux en grande partie d'origine locale, soit naturels (pierre, chaux, sable, ardoise), soit ayant subi des transformations relativement simples (brique). Ces matériaux ont prouvé leur longévité s'ils sont régulièrement entretenus. Par ailleurs, la connaissance que l'on a sur une longue période atteste qu'on a pu, au fil du temps, les adapter aux évolutions du climat, comme à celles des techniques de mise en œuvre.

Les matériaux naturels ont des propriétés respirantes, par leur masse, ils sont propices à l'inertie thermique, assurant un confort en demi-saison, en atténuant les différences de température entre le jour et la nuit. Enfin, leur dégradation ne pose pas de problèmes pour l'environnement.

Les bâtiments anciens sont ventilés naturellement, grâce à la perméabilité des menuiseries, aux conduits de cheminées ouverts et aux dispositions traversantes d'une grande partie des logements, qui permet à la ventilation naturelle de bien fonctionner. Ces dispositions assurent en particulier un confort d'été, et permettent d'éviter le recours à la climatisation.

Enfin, bon nombre de bâtiments comporte des ouvertures extérieures ou intérieures (persiennes ou volets), qui participent à l'animation de la façade mais qui permettent également de réguler la température à l'intérieur des bâtiments, en hiver en conservant la chaleur la nuit et en s'en protégeant.

## 2.4. REHABILITATION DU PATRIMOINE BATI ET AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGÉTIQUES

La réhabilitation du patrimoine bâti ancien de Vitry, notamment dans le but d'améliorer ses performances énergétiques, doit avant tout préserver sa valeur patrimoniale et tenir compte des caractéristiques techniques des matériaux qui les composent et de leurs mises en œuvre. Les approches portant sur ces deux angles sont indissociables et doivent être menées de front.

Dans le cadre du secteur sauvegardé, les thèmes suivants, visant à améliorer les performances énergétiques des bâtiments sont à explorer et fond l'objet du présent chapitre :

- La capacité des constructions à recevoir une isolation par l'extérieur, et sous quelle forme.

- Les possibilités de transformation ou de changement des menuiseries.

- L'intégration des ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables.

Quelques principes de base peuvent être retenus, dans le but de préserver l'authenticité des bâtiments protégés au titre du secteur sauvegardé :

- Tenir compte de la situation urbaine de chaque bâtiment (voir chapitre ci-dessus : « Des formes urbaines et paysagères économes en espaces »), afin de déterminer leur impact visuel à partir des espaces accessibles au public.

- Pour les façades et les couvertures à valeur patrimoniale : maintenir les textures, et les teintes des matériaux extérieurs et ne pas porter atteinte à leur modénature et à leurs ornements.

### 2.4.1. LA CAPACITÉ DES CONSTRUCTIONS À RECEVOIR UNE ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR OU PAR L'INTÉRIEUR

Les constructions sont classées dans le PSMV en fonction de leur intérêt patrimonial. Toutefois, l'analyse des différentes typologies met en lumière le fait que sur un même bâtiment, on peut trouver des traitements de façades différents. Ainsi, les façades ouvertes sur l'espace public se « donnant à voir », peuvent présenter les matériaux et les décors les plus recherchés, alors que les façades donnant sur les cours ou jardins peuvent être de facture beaucoup plus simple. Le choix d'une part, de la possibilité ou non de réaliser une isolation par l'extérieur, d'autre part de déterminer sous quelle forme, dépend donc étroitement des caractéristiques architecturales de la façade considérée mais aussi de son environnement.

Justification des choix concernant l'isolation des façades par l'extérieur

#### Pour les bâtiments protégés au titre du secteur sauvegardé de types A et B

Ils ne pourront recevoir une isolation rapportée à l'extérieur en surépaisseur, pour des raisons esthétiques (changement radical de l'aspect de la façade donc de ce qui a déterminé son intérêt patrimonial), mais aussi pour des raisons d'ordre technique, car ces matériaux et leurs mises en œuvre ne supportent pas la pose d'une enveloppe empêchant les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, entraînant à plus ou moins long terme, des dégradations de la structure et du parement.

**Pour les bâtiments de type B**, l'isolation par l'extérieur pourra toutefois être envisagée dans certains cas et sous conditions, pour les façades ne donnant pas sur l'espace public et étant invisibles de celui-ci. Les conditions définies par le règlement doivent permettre d'assurer un traitement qualitatif et satisfaisant aux objectifs suivants :

- assurer la salubrité et la pérennité des structures, ne pas porter atteinte aux performances techniques de la façade et en particulier aux échanges hygrométriques entre extérieur et intérieur du bâtiment ;

- privilégier la mise en œuvre des matériaux biosourcés, tels que définis dans le décret relatif aux « conditions d'attribution du label bâtiments biosourcés » du 19 décembre 2012.

Une solution satisfaisante pour les bâtiments enduits consiste à réaliser un enduit à base de chaux et de particules isolantes comme de la perlite expansée ou de la vermiculite. Ces mortiers peuvent être appliqués en forte épaisseur (de 3 à 8 centimètres), après clochage total

de l'enduit existant. Il convient également de conserver ou de restituer la modénature et les décors, dans leurs dessins et leurs traitements. Ce procédé peut aussi être appliqué aux façades d'aujourd'hui enduites au ciment, sur des matériaux de structure anciens, en particulier pour les immeubles de la Reconstruction, réalisés en maçonnerie de moellons.

#### **. Pour les bâtiments non protégés par le PSMV**

Leurs façades peuvent, dans certains cas, recevoir une isolation par l'extérieur dans les conditions définies au règlement, en utilisant des solutions respectant leurs structures comme la pose d'un enduit isolant telle que décrit ci-dessus ou d'une isolation sous forme de panneaux perméables à la vapeur d'eau (par exemple laine de bois ou de chanvre), protégés par un bardage, une viture ventilée ou un enduit respirant.

Ces traitements seront généralement possibles dès lors qu'un ensemble architectural type équipé public homogène de façades sera étudié et dont le projet aura été validé préalablement par les services instructeurs.

Les ensembles bâtis sur un même site de logements collectifs, des locaux d'activités ou d'établissements recevant du public seront traités de façon cohérente. On évitera l'effet de « piano-tage » engendré par l'apport d'isolation sur une façade en débord d'alignement par rapport à l'ensemble constitué de plusieurs éléments tant sur rue qu'à cœur d'ilot.

## **2.4.2. LES POSSIBILITES DE TRANSFORMATION ET DE REMPLACEMENT DES MENUISERIES**

### **DESCRIPTION**

#### **Les fenêtres**

Les fenêtres d'origine des bâtiments anciens sont réalisées en bois. Matériau de proximité (en général le chêne), durable et réparable. Ces fenêtres se caractérisent par la finesse de leurs profils, induits par la relative légèreté des verres simples dont elles sont dotées. Ces ouvertures engendrent des déperditions thermiques mais assurent également de ce fait, une ventilation naturelle du logement, élément non négligeable du confort intérieur.

### **JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT LES MENUISERIES**

#### **Les fenêtres**

Le choix retenu pour assurer l'amélioration des performances énergétiques des menuiseries doit tenir compte d'une part, de leur qualité esthétique, d'autre part de leur emplacement (sur rue, cour ou jardin), donc de l'exposition aux intempéries et de leur perception par rapport aux espaces accessibles au public. Dans la mesure où leur état le permet, on favorisera la conservation des modèles d'origine ou leur remplacement par des modèles similaires (matériau, partition...).

Il est à noter que dans bien des cas, l'incidence des déperditions énergétiques des baies du bâti ancien est négligeable et le gain réel d'isolation apporté par le remplacement des fenêtres peu significatif (les résultats de l'étude thermiques du premier chapitre en attestent avec un gain moyen de 7 à 15 % sur les déperditions énergétiques). Par contre, les vitrages multiples, ou tout type de vitrage performant, constituent un élément de confort dans la mesure où il permet d'éviter l'effet de paroi froide et parfois la condensation, induits par le simple vitrage. Il assure également un affaiblissement acoustique appréciable dans certains cas en milieu urbain, par l'emploi d'un verre et d'une glace, plus épaisse, faisant masse.

Dans le secteur sauvegardé de Vitre, une variété de solutions est proposée, allant de la réparation au changement, le choix devant être réalisé au vu de la qualité de la menuiserie, de son état et de sa perception par rapport aux espaces accessibles au public.

Pour les fenêtres, sont envisageables, suivant les qualités de l'immeuble et des menuiseries existantes :

. La pose d'un double vitrage ou d'un survitrage non visible de l'extérieur, si la menuiserie peut

supporter son poids.

La pose d'une deuxième fenêtre intérieure, si l'épaisseur des murs et les dispositions intérieures le permettent. Cette solution présente l'avantage de conserver les menuiseries anciennes et de ne pas modifier l'aspect extérieur tout en améliorant les performances énergétiques et thermiques. Elle sera à adopter pour les menuiseries présentant un grand intérêt patrimonial.

Pour ces trois solutions dans lesquelles la menuiserie est conservée, la pose de joints efficaces peut permettre de réduire significativement les déperditions.

Le changement complet de la menuiserie (bâti dormant et ouvrants), par un modèle s'approchant des modèles anciens et assurant de meilleures performances énergétiques, en utilisant un vitrage multiple ou tout autre type de vitrage performant, et en assurant l'étanchéité à l'air.

### **Les occultations extérieures et intérieures**

Les bâtiments de Vitré sont nombreux à comporter des occultations extérieures. Il s'agit :

De persiennes ou de volets pleins en bois, à deux vantaux se rabattant sur la façade, apparaissant sous la Révolution et se généralisant sous la Restauration. Ces dispositifs sont généralement employés pour les maisons et immeubles XIX<sup>e</sup>, qui en ont quasiment tous été dotés dès leur construction. Mais on les trouve également sur les très nombreuses maisons du centre historique « refaçadées » à cette époque.

De persiennes ou volets constitués de plusieurs panneaux se rabattant dans l'épaisseur du mur de façade (le tabeau). Ce dispositif apparaît et se généralise dans la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. D'abord en bois, ces persiennes sont ensuite réalisées en fer, ce qui permet de réduire leur épaisseur. Elles sont employées plus particulièrement pour les maisons ou immeubles fin XIX<sup>e</sup> et jusqu'après la deuxième guerre mondiale. Des bâtiments plus anciens ont par ailleurs, été équipés de tels dispositifs.

Enfin, il est à noter que les demeures nobiliaires et bourgeoises ont été très souvent dotées de volets intérieurs à partir du XVIII<sup>e</sup> siècle. L'épaisseur des ébrasements des baies permet en effet d'intégrer des panneaux repliables, traités dans la continuité des boiseries de la pièce. Des dispositifs de ce type peuvent parfaitement être adaptés dans d'autres types de bâtiments, en employant des panneaux modernes.

### **Les occultations : volets et persiennes**

Les occultations extérieures constituent d'une part, un décor et une animation des façades les plus simples (pour les persiennes rabattables sur la façade), d'autre part, une protection efficace contre les déperditions énergétiques l'hiver et contre la chaleur l'été. À ce titre, dans la mesure où ces dispositifs sont en accord avec la façade considérée, il est essentiel de les conserver, prioritairement de les restaurer ou de les remplacer si la conservation s'avère impossible.

Les façades ne possédant pas de persiennes peuvent également en être dotées dans les mêmes conditions.

Les bâtiments protégés au titre du secteur sauvegardé possédant des volets intérieurs faisant partie intégrante des boiseries d'une pièce devront les conserver. De tels dispositifs peuvent par ailleurs être préconisés dans la mesure où la pose de volets extérieurs n'est pas envisageable ou souhaitée.

### **Principes de remplacement**

Si les occultations en façade ont toutes un impact sur l'aspect extérieur du bâtiment. Se pose dès lors la question du type de fenêtre ou d'occultation admis. En effet, le remplacement des fenêtres et volets ou persiennes constitue un bon exemple dans lequel se rejoignent les préoccupations de mise en valeur du patrimoine et de prise en compte du développement durable.

Ces dernières décennies, l'emploi de menuiseries PVC, s'est largement développé (fenêtres et volets roulants en particulier). Y compris pour le bâti ancien. Au-delà de l'aspect esthétique

Aujourd'hui, dans les constructions anciennes, les menuiseries considérées comme peu efficaces sur le plan thermique, sont remplacées par des fenêtres étanches à l'air, mais du projet ATHEBA, amélioration Thermique du Bâti Ancien).

Ces constructions anciennes présentent des performances thermiques indéniables auxquelles contribuent la ventilation naturelle et notamment les déperditions dues à la présence de conduits de fumées et de vantaux de fenêtres plus ou moins ajustés au bâti dormant (constat et le fer, qui sont pour autant durables car réemployables ou recyclables.

L'architecture traditionnelle du secteur sauvegardé présente des modes constructifs respirants, à l'équilibre assez fragile qu'il ne faut pas perturber par des travaux inadaptes. Le bâti ancien, contrairement à la construction d'après 1945, respire. Les matériaux naturels des murs, planchers et toitures ne font appel à l'industrie que pour les terres cuites (briques, tuiles), la chaux, le verre permet de maintenir une atmosphère intérieure plus saine, plus facile à chauffer, et offrant un meilleur ressenti thermique à température égale.

La ventilation, naturelle ou artificielle, participe à la régulation hygrométrique du bâtiment et

## La ventilation

ne pouvant être détectées que tardivement, après que des dégâts aient pu toucher les structures et les décors. On évitera aussi tout encastrement de réseaux qui peuvent occasionner des fuites perméables. Tout sera mis en œuvre pour éviter les dégradations dues à des contacts avec des matériaux ailleurs, les travaux devront assurer une parfaite étanchéité et durabilité des installations. Par sera choisi de façon à ne pas porter atteinte aux pièces principales comportant des décors. Une attention particulière sera portée à la création de pièces humides, dont l'emplacement sera choisi de façon à ne pas porter atteinte aux pièces principales comportant des décors. Par ailleurs, les travaux devront assurer une parfaite étanchéité et durabilité des installations. Tout sera mis en œuvre pour éviter les dégradations dues à des contacts avec des matériaux perméables. On évitera aussi tout encastrement de réseaux qui peuvent occasionner des fuites structures et les décors.

Le règlement du secteur sauvegardé ayant vocation à porter sur les intérieurs des immeubles protégés (en totalité pour ceux de types a et sur les parties communes pour ceux de type b), il convient de s'assurer que les interventions visant à économiser l'énergie soient compatibles avec la protection et la mise en valeur des éléments constitutifs du bâtiment, d'une part les structures (planchers, couverture et murs dont on respectera la perméance) et les aménagements intérieurs (cloisonnements, distributions verticales...) d'autre part les éléments de second œuvre et de décor (boiseries, planchers, décors de plâtre, de stuc, gypseries, cheminées...).

## Les immeubles protégés de type A et B

### 2.4.3. LES INTERVENTIONS A L'INTERIEUR DES IMMEUBLES

Celui-ci doit préconiser des solutions favorisant la durabilité du patrimoine, le recyclage, mais aussi le maintien d'un artisanat local pourvoyeur d'emplois qualifiants. Les matériaux préconisés sont donc le bois, de préférence d'essences produites localement afin de réduire l'empreinte carbone, et dans certains cas le métal, en particulier pour les fenêtres des immeubles du XXe siècle (entre deux guerres, années 1960 et suivantes...) qui en ont été dotés dès l'origine. On trouve également des persiennes pliantes en tabeau en métal.

Il en est de même pour les produits industrialisés, fabriqués en série, qui ne peuvent se conformer à des prescriptions répondant à des techniques artisanales qui permettent de reproduire des profils identiques car, coulés, étirés, injectés.

Les profils angulaires des moulures anciennes, nerveuses, reprenant l'esprit des menuiseries traditionnelles, sont imposés. Les profils constitués de doucine, contre doucine et talon répondant souvent réalisés par des molettes sont proscrits car ils ne reprennent pas l'esprit des profils nerveux existants.

discutable et non compatible avec le bâti ancien de ce matériau, la réduction de la surface vitrée pour les fenêtres (de 12% à près de 30%) l'emploi d'un matériau dont on connaît les méfaits en terme de santé (développement de gaz toxiques), les risques de dégradation du bâti avec l'apparition de champignons lignivores, ou encore les problèmes de recyclage en fin de vie, sont des éléments qui justifient l'interdiction de ce type de matériau dans le règlement du secteur sauvegardé.

Il est à noter qu'autre les « traditionnels » panneaux solaires, d'autres dispositifs sont aujourd'hui disponibles sur le marché, comme des bacs métalliques supports de panneaux solaires, s'insérant dans les couvertures en zinc, des bandes de cellules minces et souples en silicium amorphe pouvant se coller sur une étanchéité type bi-couches de toiture terrasse ou encore

## Des techniques en pleine évolution

### RENOUVELABLES

#### 2.4.4. L'INTÉGRATION DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES

Par ailleurs, il convient de préciser que tous les systèmes de traitement de l'air apportent des nuisances visuelles et auditives, notamment dans les cours et cours d'îlots. De plus, tous ces systèmes de rafraîchissements, peu ou mal entretenus, peuvent présenter des risques de santé, surtout sur des systèmes collectifs (13 morts et de nombreuses personnes atteintes de légionellose à Québec, au cours de l'été 2012).

Les pompes à chaleur air/air, permettant de climatiser les locaux, ne sont pas toujours d'une grande performance pour les constructions anciennes, dont l'inertie des murs permet souvent une différence de température de 5 degrés entre l'extérieur et l'intérieur, ce qui correspond à la norme préconisée par les fabricants de ce type de matériel. Une bonne gestion du bâti, fermeture des ouvertures, ouvertures des fenêtres, etc. ..., permet d'obtenir le même résultat sans dépense supplémentaire.

Les évacuations induisant la pose de ventouses de façade sont interdites sur les façades des immeubles protégés de type A et B et sur toutes les façades donnant sur l'espace public.

L'installation d'une chaudière nécessite un conduit d'évacuation, qui peut utiliser, dans la mesure du possible, un ancien conduit de fumée chemisé.

Le chauffage au gaz est aujourd'hui le moins cher, quoique le gaz augmente beaucoup actuellement, mais le chauffage électrique, plus facile à installer et ne nécessitant pas de contrat d'entretien et d'abonnement supplémentaire, peut convenir pour de petites surfaces très bien isolées. Il existe aujourd'hui des radiateurs à fluide assurant un niveau de confort équivalent à celui du chauffage central à gaz. Le chauffage bois, qui peut représenter un appoint ou un système à part entière avec les poêles à granulés à approvisionnement automatique, reste économiquement compétitif.

Le choix du type de chauffage dépend à la fois du prix de l'énergie (gaz, électricité, bois, etc.), de la dimension et des dispositions particulières du local à chauffer mais aussi du mode de gestion.

### Le chauffage

Dans tous les cas, ces systèmes induisent un entretien très régulier, afin qu'ils soient efficaces et évitent de dégager pour laisser l'air circuler sous le plancher du rez-de-chaussée. Quel que soit le système de ventilation retenu, naturel ou artificiel, la ventilation naturelle des caves doit être maintenue. Ces espaces et leurs ouvertures extérieures (souterrains) doivent donc être dégagés pour laisser l'air circuler sous le plancher du rez-de-chaussée.

Toutefois, il convient d'être vigilant lors de l'installation de systèmes de ventilation simple ou double flux, qui, dans le bâti ancien, ne sont pas toujours nécessaires et adaptés aux modes constructifs. Il est à noter que la ventilation double flux, permettant de récupérer l'air extrait est théoriquement la plus performante, mais elle est souvent difficile à intégrer dans une construction ancienne.

Les menuiseries ou les façades, ventilation débouchant sur l'extérieur doivent être intégrées le plus discrètement possible dans les murs et permettent surtout de pallier les risques de santé pour les habitants. Les grilles de conduits de fumées sont bouchées. Ces travaux, en général accompagnés de l'isolation des bâtiments et le confort des habitants. Ils sont généralement accompagnés de l'installation de systèmes de ventilation mécanique, répondant aux normes de la construction neuve.

des tuiles photovoltaïques. Il existe également des panneaux photovoltaïques transparents, pouvant être utilisés en remplacement ou création de verrières, d'auvents, d'ombrière ou d'abris à voiture.

L'évolution rapide des technologies en la matière va sans doute permettre d'offrir, dans les années à venir, des produits de moins en moins impactant pour le patrimoine et l'environnement.

## DESCRIPTION

Les ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies pouvant être visibles soit sur les bâtiments, soit dans les espaces libres sont les panneaux solaires, les mini-éoliennes et les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques.

### Les panneaux solaires

Les panneaux solaires sont des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (capteurs solaires), pouvant être implantés en couverture ou éventuellement en façade des bâtiments existants ou futurs, ou encore dans les espaces libres publics ou privés. Ils peuvent aussi être implantés sur des vérandas, adossées en appentis aux bâtiments existants ou sur des locaux annexes ou serres, dans les cours et jardins.

Pour les constructions existantes, ce type de dispositifs peut, dans certains cas, présenter un intérêt mais les contraintes techniques sont plus nombreuses que pour les constructions neuves (intervention sur des couvertures anciennes, difficulté d'accessibilité pour la pose en l'entretien, colonnes techniques, cheminements intérieurs,...).

### Les mini éoliennes

Les éoliennes permettent de produire de l'électricité.

En milieu urbain dense, peuvent être installées sur le toit, des mini-éoliennes, dans la mesure où la charpente peut supporter leur poids et la poussée en cas de grand vent. On trouve des modèles à poser verticalement, mais aussi horizontalement. Dans ce cas, l'éolienne est enfermée dans une boîte pour utiliser l'effet venturi (ce qui accélère la poussée du vent), mais son impact visuel est alors très important.

### Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques

Ces équipements, en particulier les pompes à chaleur, permettent de substantielles économies d'énergie. Ils peuvent nécessiter l'installation d'un appareillage extérieur au bâtiment (pour les pompes à chaleur air/eau). Il s'agit généralement d'appareils sensiblement identiques aux climatiseurs, dont l'emploi s'est largement généralisé dans les centres anciens.

Il est à noter que les pompes à chaleur eau/eau, qui peuvent être installées dans des locaux suffisamment aérés, ne présentent pas ces types de désagréments. Cependant, le fait qu'elles nécessitent des forages pour récupérer l'eau d'une nappe phréatique, les rend difficiles à installer en milieu urbain.

## JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'INTÉGRATION DES INSTALLATIONS VISANT À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES SUR LES BÂTIMENTS EXISTANTS

### Les panneaux solaires

Si le règlement autorise sous conditions la pose de panneaux solaires, l'intégration de ces dispositifs est largement conditionnée par la qualité du paysage urbain, en particulier des perspectives et des alignements homogènes. Ils ne pourront donc être envisagés que dans la mesure où ils ne sont pas visibles de l'espace public.

### Les mini éoliennes

Pour des raisons de protection du paysage (ces dispositifs étant extrêmement difficiles à dissimuler puisque leur fonctionnement dépend de leur exposition au vent) et eu égard aux perceptions dominantes de la nappe des toits à partir de certains points hauts, cotéaux dominants le secteur sauvegardé ou depuis le château par exemple, l'installation de mini

**Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques**

Les dispositifs extérieurs de ces équipements ne doivent pas nuire, comme tous les éléments techniques admis dans le cadre du règlement du secteur sauvegardé, à la qualité patrimoniale du bâti et au paysage urbain. Il conviendra donc d'une part, qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public, d'autre part que des solutions d'intégration acceptables soient recherchées, afin de minimiser leur impact visuel.

éoliennes n'est pas envisageable.

## 2.5. BATIMENTS NOUVEAUX ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Les bâtiments nouveaux peuvent constituer des terrains d'expérimentation, en suscitant des projets respectueux du patrimoine urbain, paysager et architectural et vertueux en matière de consommation énergétique.

Toutefois, tous les éléments participant à la maîtrise de la consommation énergétique : panneaux solaires, isolation par l'extérieur, vérandas constituant des espaces tampons, mini-éoliennes, équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques... doivent être pris en compte dès la phase d'étude du projet, dans le but d'assurer leur intégration et d'en tirer le meilleur parti, tant pour les aspects techniques qu'esthétiques.

## 2.6. L'INTÉGRATION DES INSTALLATIONS VISANT À L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES ESPACES LIBRES

### Les panneaux solaires

Le document graphique identifie des « espaces libres à dominante végétale ou minérale » classés selon deux catégories, ceux protégés pour leur intérêt patrimonial et/ou historique et ceux protégés pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie. Dans ces types d'espaces, ces dispositifs sont interdits car ils peuvent nuire à l'intégrité de ces entités, qui doivent être conservées entièrement végétalisées ou en mixant minéral et végétal.

### Les mini éoliennes

La taille des espaces libres et la densité des bâtiments rendent impossible, pour des raisons de protection du paysage mais également de nuisances sonores, la pose de tels dispositifs dans les jardins et autres espaces libres du secteur sauvegardé.

### Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques

Les dispositifs extérieurs de ces équipements ne doivent nuire, comme tous les éléments techniques admis dans le cadre du règlement du secteur sauvegardé, à la qualité patrimoniale du bâti et du paysage urbain. Il conviendra donc d'une part, qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public, d'autre part, que des solutions d'intégration acceptables soient recherchées, afin de minimiser leur impact visuel.

### 3. LES OBJECTIFS D'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE SÉCURITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES

#### 3.1 CONSTAT

##### La forme urbaine

Le secteur sauvegardé de Vitre est constitué principalement de deux types de tissus urbains :

- Le développement linéaire le long des faubourgs constitué d'un alignement continu parfois interrompu par une venelle, desservant un bâtiment de premier rang puis des constructions secondaires en mitoyenneté ou autour d'une cour et un espace libre souvent végétalisé. C'est principalement l'organisation de la zone USB.

- Le développement en îlots fermés aux façades continues. L'organisation est dense et présente une succession de bâtiments (premier et second rangs, allées en retour et constructions annexes) autour d'une cour et parfois quelques espaces de jardin. C'est principalement l'organisation de la zone USA.

##### L'encombrement des cours

Si de nombreux bâtiments, dans les cours correspondent au programme d'origine ou à une stratification répondant à des programmes et modes opératoires patrimoniaux, nombreuses sont les annexes et constructions sans intérêt architectural correspondant à des usages professionnels plus ou moins anciens.

Cet encombrement des cours nuit à l'accessibilité des services de sécurité et à l'entretien (voir chapitre 1).

D'autre part, ces cours encombrées, souvent par des extensions de commerces, offrent de nombreuses nuisances (bruit et odeurs autant que visuelle) qui ont pour conséquence un mal vivre à cœur d'îlot et une rotation conséquente des locataires.

Un certain nombre de ces îlots est partiellement mal entretenu ou dégradé et présente des risques potentiels d'insalubrité.

Enfin, la situation du centre historique, telle que décrite ci-dessus, peut être la cause d'incendies dont les conséquences, dues au manque d'accessibilité des services de sécurité et de protection civile, peuvent être dramatiques pour les biens et les personnes. Il n'est pas nécessaire de développer ici le cas dramatique de la rue Beaudrairie.

##### La division des immeubles

La situation préoccupante est renforcée par la division de certains immeubles en petites surfaces habitables et plus particulièrement dans les combles qui étaient, jusqu'à une époque récente, dévolus à l'usage de grenier.

La réalisation de petits logements au cours des dernières années répondant à des programmes de logements pour étudiants, jeunes travailleurs et jeunes ménages, contribue à la division des surfaces et à des modes de fonctionnement préoccupants pour le centre historique.

## Les accès des immeubles

Si l'ensemble des rues est accessible par les engins de sécurité, y compris la grande échelle, les cours encombrées présentent de réels problèmes d'accessibilité, notamment au-dessus du premier étage.

Les accès aux immeubles se font par une porte piétonne donnant sur un couloir d'accès, dont la largeur peut être inférieure à 1,20 mètre ou par une porte charretière permettant en général l'accès d'un véhicule de gabarit moyen. L'accès peut aussi se faire par une venelle à ciel ouvert ou présentant un ou plusieurs passages libres ou sous immeubles. La largeur de ces venelles peut être inférieure à 1,20 mètre. Si le passage charretier permet d'évacuer les personnes en cas de sinistre, il n'en est pas de même pour les couloirs inaccessibles aux services de sécurité.

Les bâtiments à l'intérieur des îlots, de type ailes en retour adossées ou non à des immeubles mitoyens, présentent soit des façades avec des ouvertures, soit étaient ouverts sur la cour, et généralement occupées par des organes de distribution (escaliers, coursives galeries). Au fil du temps, ils ont pu être totalement ou partiellement occultés.

L'organisation assez dense, aux cours encombrées et accès étroits, correspond plus particulièrement aux immeubles de la zone U5a et aux premiers immeubles des faubourgs de la zone U5b.

## 3.2. AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE SÉCURITÉ

Toutes les constructions parasitaires encombrant les cours et n'ayant aucun intérêt patrimonial devraient être, dans le cas d'un projet d'ensemble, démolies et éventuellement remplacées par des constructions ne nuisant pas à l'accès des services de sécurité.

Lors d'opérations d'aménagements, on s'efforcera de restituer les accès et passages piétons ou cochers anciens qui ont été fermés ou annexés.

L'ensemble des cheminements, depuis la rue, doit être débarrassé de tous les objets, équipements et aménagements entravant la libre circulation des personnes et matériels de sécurité, tels que, entre autres, les boîtes aux lettres réduisant l'espace libre dans les couloirs étroits, les poubelles, les poussettes et vélos qui trouveront leur place soit dans un local du rez-de-chaussée, soit dans la cour, si une construction est techniquement et patrimoniallement envisageable.

Les galeries, coursives, escaliers et paliers sont des espaces de circulation qui doivent conserver leur fonction de desserte. Ceux prévus pour être ouverts à l'origine, seront restitués dans leur état initial, sauf si les interventions ultérieures peuvent être considérées comme des strates d'intérêt patrimonial.

Dans certains cas d'accessibilité très contrainte pour les services de sécurité, une libre circulation des personnes, à cœur d'îlot, pourra être imposée. Dans ce cadre, le percement d'une clôture mitoyenne entre deux propriétés pourra être demandée, dans des conditions à définir avec les services de sécurité.

Afin d'assurer une meilleure évacuation des personnes par la façade sur rue, on pourra exiger, dans les immeubles protégés par le secteur sauvegardé de catégorie A ou B, le maintien ou la restitution d'appartements traversants (ce qui par ailleurs, améliore beaucoup les conditions de vie et répond aussi aux exigences de ventilation et aération imposées par le Grenelle II).

La division de logements traversants dans un immeuble de second rang sera interdite, sauf si les conditions d'évacuation des personnes sont assurées.

#### 4. CONCLUSION

Ces trois orientations d'aménagement portant sur des thèmes généraux et assez transversaux doivent être comprises et acceptées par les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvre et les artisans. Pour ce faire les constats et prescriptions développés ci-dessus n'auront de sens qu'en étant relayés par une information auprès du public sous forme de plaquette, de réunions d'information, et de réunions de travail avec les acteurs directement concernés ( notaires, syndics, bailleurs sociaux, maîtres d'œuvre locaux, artisans).

Le Grenelle II de l'environnement nous impose une prise de conscience et de nouvelles pratiques notamment dans les quartiers anciens qui de part leur nature et leur mode de fonctionnement s'inscrivent particulièrement dans les notions de développement durable. Notre approche du patrimoine, trop souvent perçue par le public comme des exigences esthétiques, prend dorénavant sa vraie dimension, celle des matériaux, des modes constructifs, des savoir-faire, des économies d'énergie et surtout des remèdes à apporter au manque d'entretien/amélioration qui est l'un des fléaux du patrimoine architectural français.

Sans relayer l'information, sans formation des acteurs et sans engagement des services concernés, ces orientations d'aménagement n'auront ni sens, ni intérêt.

VILLE DE VITRE  
ILE ET VILAINE

SECTEUR SAUVEGARDE

MODIFICATION

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Décembre 2013



# La modification Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Vitre

## Bref rappel de l'évolution du document depuis sa création :

Le secteur sauvegardé de Vitre a été créé le 30 avril 1976, approuvé en 1994. Sa superficie est de 38,5 hectares soit environ 1% du territoire communal. Il comprend quatre quartiers :

- La ville close dans son enceinte de ville du XIIIe siècle.
- Le faubourg de Paris, extension du XVe siècle
- Le quartier du Rachapt, les bords de Vilaine, le sud du château.
- Le bourg aux Moines et l'entrée ouest.

Le Secteur sauvegardé correspond aux quartiers médiévaux de la commune excluant l'ensemble des quartiers périphériques de l'époque classique et du XIXe siècle, constituant la période d'extension de Vitre.

Le PSMV a fait l'objet d'une modification en 2009. Celle-ci, élaborée dès 2004, portait sur une adaptation du plan et du règlement au regard des nouveaux modes de gouvernance des collectivités territoriales et des modes de vie différents ayant évolué depuis les trente glorieuses. Il était nécessaire aussi de prendre en compte l'évolution de la ville, passée de 11 343 habitants en 1968 à environ 20 000. Le nombre de résidences principales est passé de 3 419 en 1968 à environ 7 500 aujourd'hui.

Il s'agissait aussi de conforter le rôle urbain, résidentiel, dynamique, touristique mais aussi le renforcement des services et équipements du centre historique. La modification approuvée en 2009 a offert des conditions de constructibilité limitées dans certaines cours ou sur certaines parcelles non occupées, favorisé la densification et le renouvellement de la ville sur elle-même, comme par exemple dans le secteur de l'hôpital et des Buttes d'Amour. La modification a surtout introduit la notion de deux catégories d'immeubles protégés au titre du PSMV, conformément aux pratiques des secteurs sauvegardés depuis une vingtaine d'années. Enfin, la modification a permis de définir des secteurs de vigilance archéologique, portés en violet sur le plan, et concernant plus particulièrement les ouvrages de défense, en élévation ou enfouis.

## Les objectifs de la modification de 2013

La ville de Vitre, qui s'était engagée dans la réalisation ZPPAUP, servitude patrimoniale du PLU, a souhaité, suivant les directives nationales, transformer celle-ci en AVAP. Le nouveau document, suivant le décret de 2011, prendra en compte la loi ENE du 10 juillet 2010 (Grenelle II de l'environnement). L'AVAP de Vitre accompagne et complète le Secteur sauvegardé en terme de protection et de mise en valeur du patrimoine. Les élus vitreux ont souhaité que les deux documents forment un ensemble cohérent et homogène. Le PSMV et l'AVAP qui ont pour objectifs la reconnaissance, la transmission du patrimoine et la requalification du bâti et des espaces libres, doivent compris par la population. Par parallélisme des formes, le PSMV doit aussi intégrer les nouvelles règles concernant le développement durable, les économies d'énergie, l'accessibilité et la sécurité des biens et des personnes.

Il s'agit aussi de prendre en compte les zones de risque d'inondation qui s'imposent au PSMV, telles que définies dans le PPRi. Une réflexion doit être menée sur le vaste site de l'établissement scolaire sous contrat, dans la partie nord/est du Secteur sauvegardé. Lors de la modification approuvée en 2009, la direction de l'école sollicitée par la ville n'avait pas de projet sur le site. La situation a depuis évolué et l'établissement qui assure la scolarité de l'école maternelle au lycée souhaite regrouper sur un même site l'ensemble de ses activités, réorganiser ses espaces libres, ses bâtiments et répondre aux nouvelles exigences en matière de normes de sécurité, d'accessibilité et de confort des élèves. L'école Jeanne d'Arc s'inscrit dans une réflexion et

une programmation sur le court et le moyen terme. Les élus souhaitent qu'une adéquation soit trouvée entre la préservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux du site et le développement de cet équipement qui pour des raisons évidentes d'économie, d'animation et de vie d'un centre ville, doit rester dans le secteur sauvegardé. Enfin, on profitera de cette modification pour apporter des corrections particulières sur le plan polychrome. Les modifications de bâtiments ou de parcelles, suite à des autorisations de travaux, des sinistres, des déconstructions ont pour conséquence une réactualisation du plan. Les corrections d'erreurs graphiques portant, comme sur tous les PSMV, sur l'emploi inapproprié de trames, d'erreurs de numérotation, ou autres imperfections découvertes au quotidien de la gestion. Ceci concerne sur l'ensemble du secteur, environ une vingtaine de parcelles.

## **Méthodologie d'intervention**

**Développer, qualifier, préserver les patrimoines, une constance de la politique d'aménagement de Vitre :**

La ville de Vitre, de puis plusieurs décennies s'est engagée dans la protection et la mise en valeur de son patrimoine et dans une politique de développement économique, d'emploi et d'habitat s'appuyant, entre autres, sur son centre historique de très grande qualité et ses patrimoines matériels et immatériels connus et reconnus. Elle s'est dotée très vite d'un POS qui a fixé les conditions du développement et de l'aménagement, puis, d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur, délimité par arrêté du 30 avril 1976, étendu par arrêté ministériel le 19 août 1981 et approuvé en Conseil d'Etat le 5 juillet 1994.

C'est un secteur sauvegardé dît de la première génération, figurant sur la liste des 400 villes que André Malraux, ministre de la culture, aurait fait dresser au lancement de sa politique de préservation et mise ne valeur (L'Histoire des secteurs sauvegardés, retiendra cette notion de liste mais, en réalité, celle-ci n'a jamais été produite et ne semble pas figurer dans les archives du ministère. Ceci est sans importance et l'on peut aisément supposer qu'il s'agit de l'ensemble des villes de préfectures, de sous-préfectures et quelques petites villes remarquables, symboliques ou emblématiques réparties sur le territoire).

A Vitre, la réalisation de ce document d'urbanisme a favorisé la connaissance du patrimoine et sa transmission. Pour les élus de Vitre, le secteur sauvegardé est aussi le document fixant les conditions de leur politique d'aménagement et garantissant sa mise en œuvre. Le secteur sauvegardé a été proposé aux Vitréens comme le levier du développement, le vecteur économique et social d'un centre historique qui se dévitalisait et se paupérisait dans les années 1970. Il était urgent d'inverser la spirale de dévitalisation du centre menacé par une certaine forme de délaissement, au profit des lotissements, et une certaine forme de paupérisation due au manque d'entretien. Le plan de sauvegarde a favorisé et cadre de nombreuses interventions de qualifications, tant publiques que privées, au travers de plusieurs opérations de revitalisation dont, entre autres, plusieurs OPAH, OPARCA qui ont permis de revaloriser, de façon indéniable, les commerces, les logements et les espaces publics.

Entre 2005 et 2009, la ville s'est engagée dans les nouvelles politiques d'aménagement, issues des nouveaux modes de gouvernance (les différentes phases de décentralisation depuis 1983), la loi SRU et la prise en compte des problématiques de développement durable, d'économie d'énergies et d'accessibilité pour tous. Plusieurs actions ont été engagées durant cette période liant protection et développement, traduits dans des documents d'urbanisme et leurs servitudes, comme, entre, autre, la transformation du POS en PLU, la modification du PSMV, approuvé en 2009, et l'élaboration d'une ZPPAUP, présentée en première lecture en CRPS, en 2010 que la ville transforme en AVAP.

Parallèlement, depuis 2000, des actions de revitalisation des logements et des commerces ont été engagées, complétant la réalisation de nouveaux quartiers d'activités et résidentiels.

La dernière modification du PSMV, sans changer l'économie générale du document précédent s'est cependant inscrite dans une vision plus actuelle des problématiques urbaines et a mieux pris en compte les modes de vie, le patrimoine domestique, la compatibilité entre tous les documents d'urbanisme en intégrant pour partie le PAD, le développement durable, notamment la gestion différenciée des espaces publics et espaces verts et, sans aller assez loin dans la réflexion, à l'époque, les problèmes d'inondation dans le Rachapt, rue Pasteur.

La modification du PSMV, comme la ZPPAUP, menées conjointement à l'époque, ont permis d'ouvrir le dialogue entre les élus, les services de la ville et ceux de l'Etat, notamment en terme de co-gestion des autorisations et de contrôle des travaux. Des réunions avec les artisans ont permis d'enrichir le débat et de commencer à proposer des solutions techniques communes, plutôt bien comprises, acceptées et partagées par tous.

La collectivité s'est fortement impliquée dans la modification puisque c'est elle qui a réalisé le plan polychrome sous le contrôle du STAP et du chargé d'études, ce qui était à l'époque un des rares exemples français de partage des tâches et d'implication des collectivités.

Quatre années après, il n'est pas incongru de modifier à nouveau le PSMV de Vitte afin qu'il réponde de façon efficace à une politique nationale qui, bien que pressentie, a été officialisée par la loi ENE, dites « Grenelle 2 », par les décrets et lettres circulaires installant de façon permanente les CLS, par un meilleur parallélisme des formes entre les PLU et les PSMV (en terme de PAD par exemple), par la prise en compte de la nouvelle légende nationale qui permet une gestion plus adaptée par l'ensemble des acteurs, et les préoccupations actuelles de préservation et de développement.

Tout en protégeant, le PSMV devient de plus en plus un outil permettant de mettre en œuvre des projets, s'appuyant sur le patrimoine, comme vecteur majeur du développement qualitatif.

On pourrait s'interroger sur la pertinence de la procédure et sur la notion même du périmètre. En effet, les modifications successives pourraient apparaître comme une « révision » non annoncée, ce qui n'est pas le cas au regard de la liste des questions posées ne changeant pas l'économie du projet de 2009, y compris la réflexion sur le site « Jeanne d'Arc » souhaité par la collectivité mais non « mûr » à l'époque par les gestionnaires de l'établissement.

La modification, ne permet pas de repenser la question du périmètre, limité ici à 38,5 hectares et ne prenant pas en considération les tissus du XIXème et début XXème, périodes fastes de la ville et riche en architectures de qualité.

En ce dotant d'une AVAP la collectivité, tout comme les services de l'Etat, répondent efficacement, compte tenu du contexte local, aux problèmes de protection et de mise en valeur auxquels ils sont confrontés.

On pourrait craindre les altérations des patrimoines intérieurs des bâtiments péricentraux, hors PSMV.

En réalité les risques de transformation sont quasiment inexistant car il s'agit d'immeubles unifamiliaux, peu divisibles, dans des quartiers à vocation résidentielle évoluant très peu. Et quasiment sans intervention de la promotion immobilière, sauf à acquérir la parcelle pour une opération de démolition/reconstruction.

Ces constructions ont été repérées au titre de la ZPPAUP. Dans une ville de la taille de Vitte, le rôle de conseil de la part des services est très important, tout comme les relations avec les maîtres d'œuvre locaux, qui au fil du temps se sont forgés une certaine culture patrimoniale et intégrés des modes opératoires acceptés par les co-gestionnaires des autorisations.

Il est évident, que si dans les années à venir la situation devenait moins stable sur ce sujet, il serait nécessaire de se poser la question de la révision/extension de l'outil d'aménagement.

**La réactualisation du plan :** Depuis la modification de 2009, un certain nombre d'autorisations de travaux, de déconstruction, de sinistres ont été réalisés sans que le plan soit repris. La modification doit permettre la réactualisation du plan afin qu'il soit conforme à la réalité du parcellaire et bâtiments en 2013.

Malgré l'attention portée à la relecture du plan polychrome en 2009, un certain nombre d'erreurs graphiques ont été remarquées, depuis, sur le plan, lors de la délivrance des autorisations de travaux ou visites sur place des services instructeurs ou remarques de propriétaires non exprimées à l'enquête publique.

Il s'agit aussi d'un mauvais report de numérotation de rues créant des divergences entre l'ancien PSMV, le cadastre, le PSMV modifié en 2009 et la liste des modifications.

Comme dans de nombreuses villes et ce malgré le travail de plus en plus fin des DRAC, un certain nombre d'erreurs existent entre les listes, type Mérimée, d'immeubles et espaces classés et les arrêtés de classement qui n'ont pas toujours été réactualisés au fil du temps ou comportent des l'origine des erreurs. Il s'agit, de profiter de la modification pour réactualiser ces listes et porter les éléments de la légende nationale, concernant les MH, sur le plan.

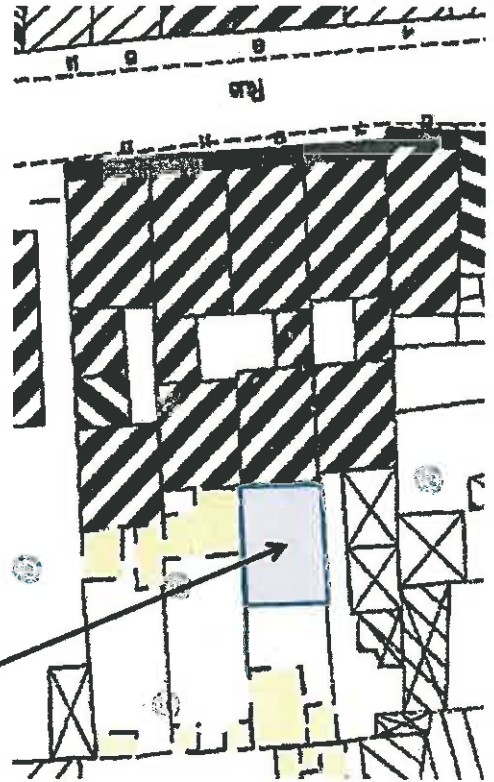
Ces deux premiers points ne peuvent être mis en œuvre sans un travail en partenariat entre les services de la Ville et les services de l'Etat. Le rôle du chargé d'études se limitant à reporter dans les documents, les éléments officiels fournis.

Les arrêtés de classement, sous le contrôle du STAP qui assure le suivi de la modification, doivent être fournis par la DRAC, conservation des MH, par la DREAL pour les sites, et par le SRA pour l'archéologie.

La ville fournira les éléments dont elle dispose.

## Les réactualisations du plan réalisées dans le cadre de la modification





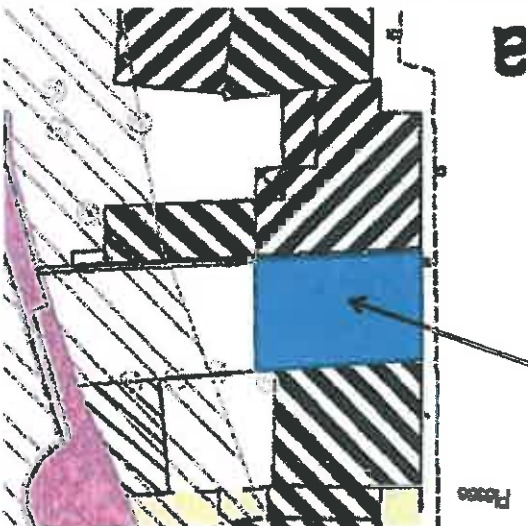
Légende préconisée : Gris clair

N°9 rue de Paris : la tâche blanche qui apparaît au PSMV au niveau de la cour était quelque peu occupée. Aujourd'hui un projet de remplacement de système éclairant le RDC doivent être effectué mais nous ne sommes pas en mesure d'instruire ce projet au STAP au regard de la tâche blanche. Il conviendrait donc d'ajouter cette modif. afin que le plan soit en corrélation avec l'existant, on le passerait en hachuré fin.



Légende préconisée : Gris clair

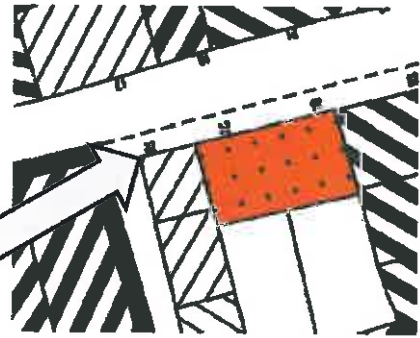
entre le n°6 et le N°7 place du Marchix : la parcelle ne comporte aucune hachure alors qu'il y a une construction, cela ne peut rester simplement en tâche blanche.



a



Décaler la numérotation des 22 et 24 – rue Poterie

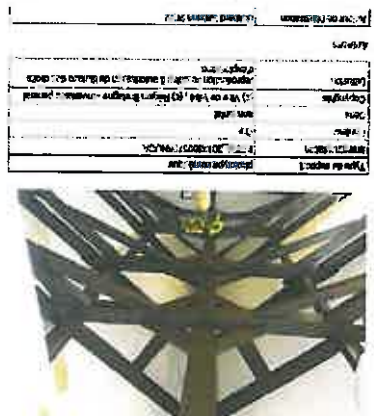


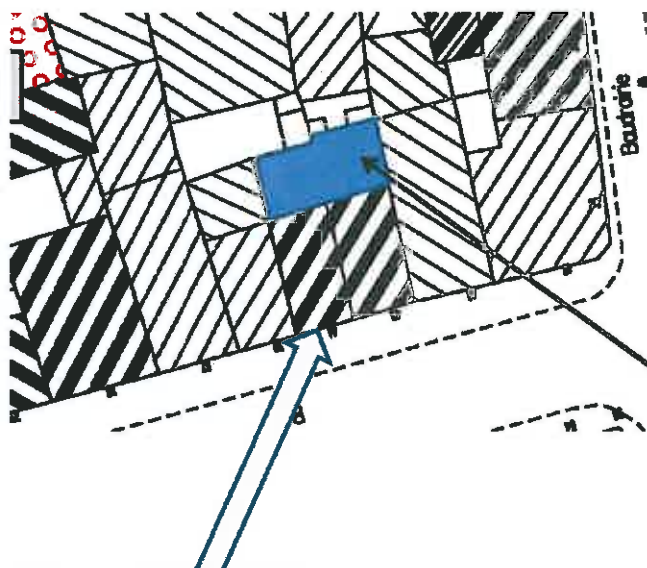
Correction de l'écriture du plan, le report du cadastre sur le fond de plan du PSMV n'est pas juste.



Alors que les bâtis De Moncult – rue de l'Éperon sont en trame fine, la propriété Javardin est en trame intermédiaire, bien que de qualité patrimoniale plus faible

7 rue de l'Éperon  
Légende préconisée : Gris moyen





Légende préconisée : Gris clair

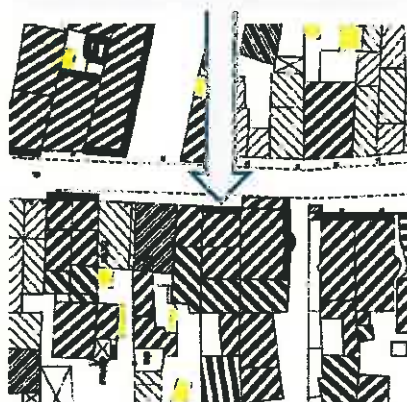
Correction graphique du plan pour les fonds des parcelles du 43 et 43 rue Poterie, le report du cadastre sur le fond de plan du PSMV n'est pas juste.

Propriété Chesnais – rue Poterie : trame épaissie à limiter aux 2/3 du bâti – idem n°39

Monuments historiques  
Maison  
Boulevard : 110-112-114 : Vite  
23 rue de Paris  
toiture  
propriété d'une personne privée  
1942/07/11 : inscrit MH  
Façades et toiture : inscription par arrêté du 11 juillet 1942  
fermé au public  
Recensement Immeubles MH  
PA00090947  
Monuments historiques, 1992  
1993/08/24  
2005/07/21  
Estève, Georges - Ministère de la Culture (France), Médiathèque de l'architecture et du patrimoine, Diffusion RMN

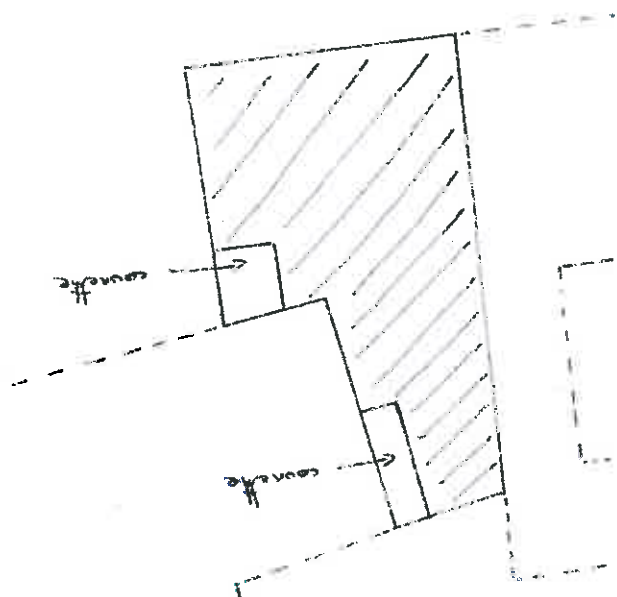


Propriété Savary – rue de Paris : la façade inscrite est en parpaing enduit. Faut-il demander désinscription ?



Correction graphique du plan Il s'agit d'une erreur d'adresse entre les fiches de l'inventaire et les adresses du cadastre, il s'agit de la maison d'angle

□ = Emprise de la maison n° 3 place du Marchix



Correction graphique du plan, le report du cadastre sur le fond de plan du PSMV n'est pas juste.

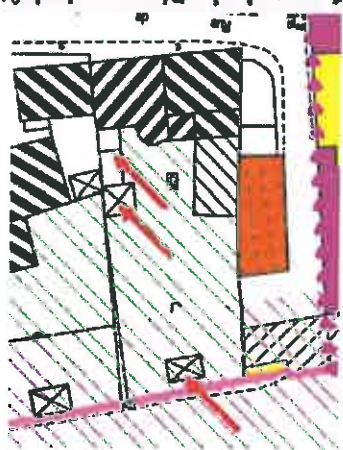
1 rue des Bénédictins : une construction (seulement un rez-de-chaussée) existe à l'arrière du n° 2 de la place du Marchix (cf. cadastre).



Correction graphique du plan

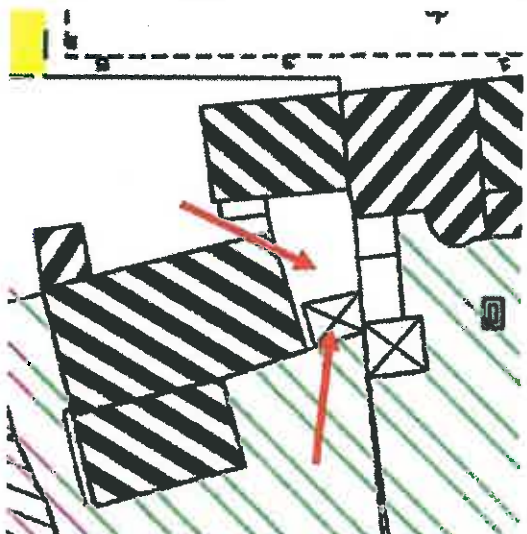
Ensemble des bâtiments secondaires et le pavillon de jardin en fond de parcelle.

Légende préconisée : Gris Moyen

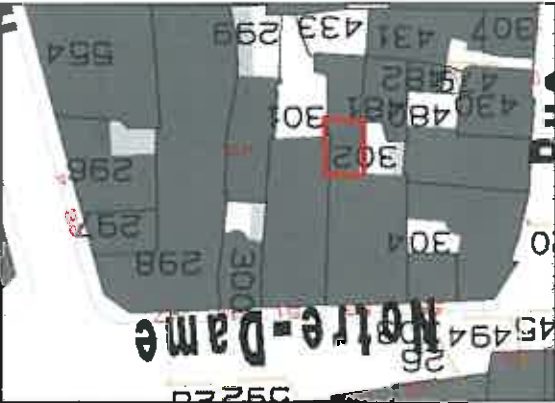


1 rue de la Plesse : le bâtiment près du rempart est le pavillon de jardin de l'hôtel particulier ; à l'est il s'agit d'une aile de l'hôtel construite en maçonnerie et en pan de bois ; la construction qui termine cette aile est un pavillon couvert d'un toit à la Mansart.

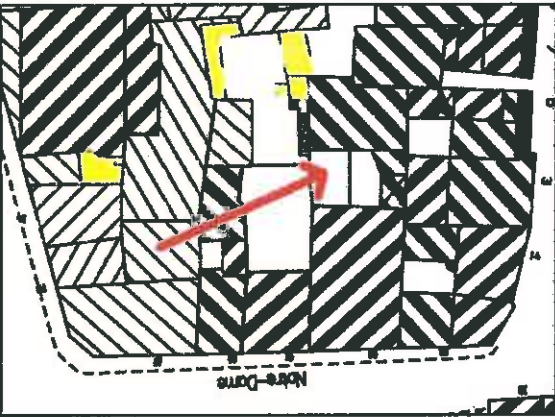
3 place du Marchix : il existe une construction qui n'est pas figurée sur le PSMV (cf. schéma ci-joint).



Allée en retour du bâtiment principal  
 Légende préconisée : Gris Moyen



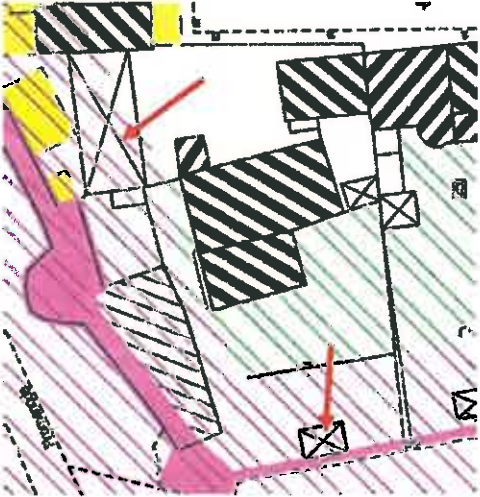
53 rue Notre-Dame : AB 302.  
 Cette partie du bâtiment existe  
 bien, je suis allée sur place.



Dépendance de l'hôtel particulier et  
 pavillon de jardin en fond de parcelle  
 Légendes préconisées : Gris Moyen



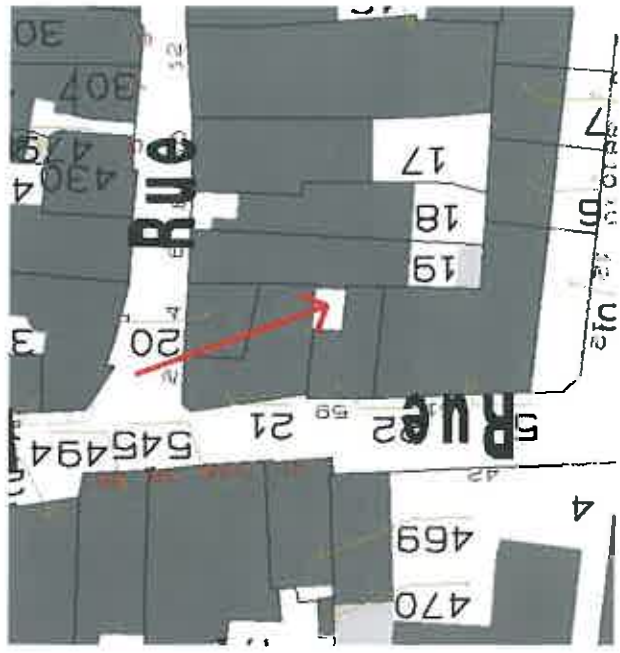
5 place du Marchix : le bâtiment  
 près du rempart est un pavillon  
 de jardin de l'hôtel particulier ; à  
 l'est il s'agit d'une dépendance  
 construite en maçonnerie de  
 schiste et de grès.



Correction graphique du plan  
Rétablir la cour actuellement pochée  
en grosses hachures

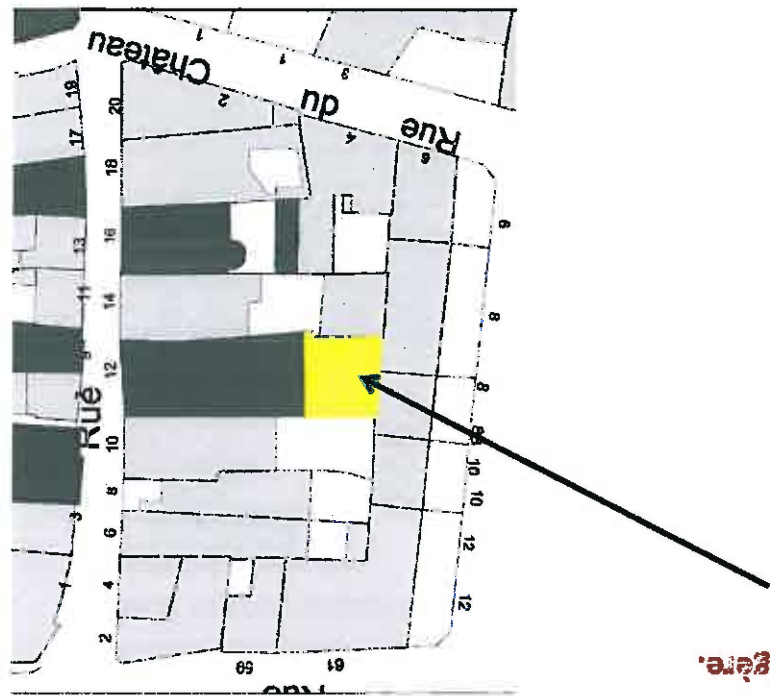


2 rue Baudrairie (AB 21)  
La cour n'est pas repérée sur le PSMV



Cour couverte à rdc par structure légère.

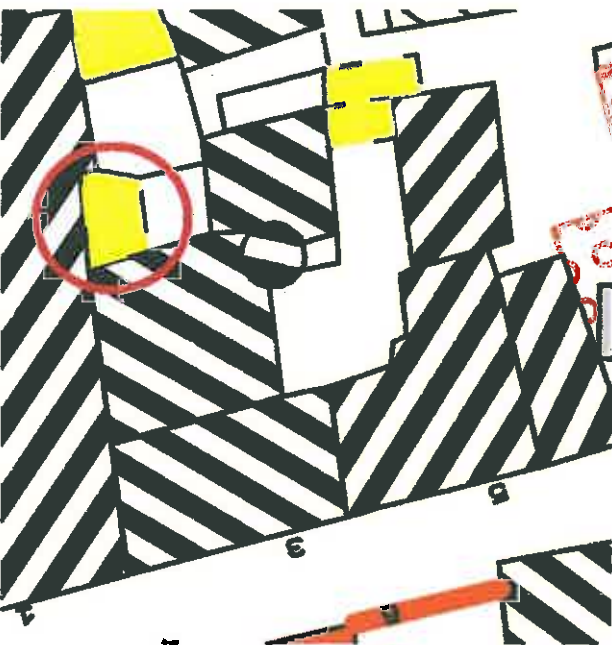
Légende préconisée : Jaune



L'écu au 12 rue Baudrairie, la cour au  
fond devrait se trouver en tâche  
jaune

Allée en retour du bâtiment principal,  
 structure en pan de bois ayant fait  
 l'objet de transformations  
 importantes.

Légende préconisée : Gris clair



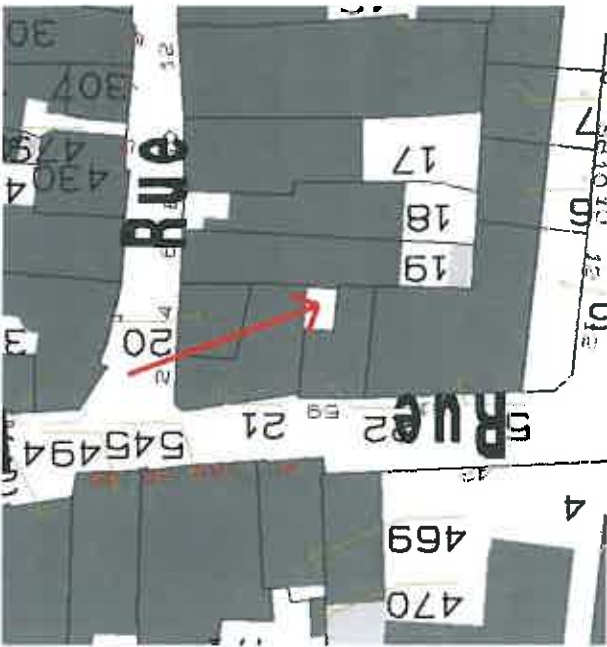
3 rue Saint-Louis (AB 149) : construction en pan de bois faisant partie de la maison.

Correction graphique du plan  
 Rétablir la cour actuellement pochée  
 en grosses hachures

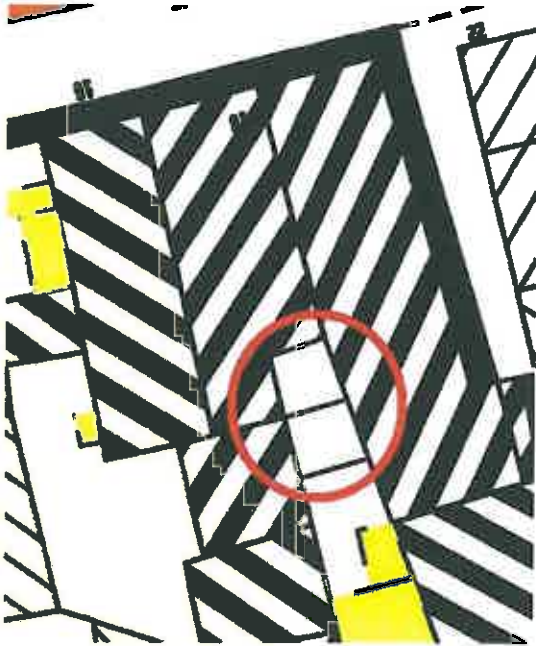


2 rue Baudrairie (AB 21)

La cour n'est pas repérée sur le PSMV



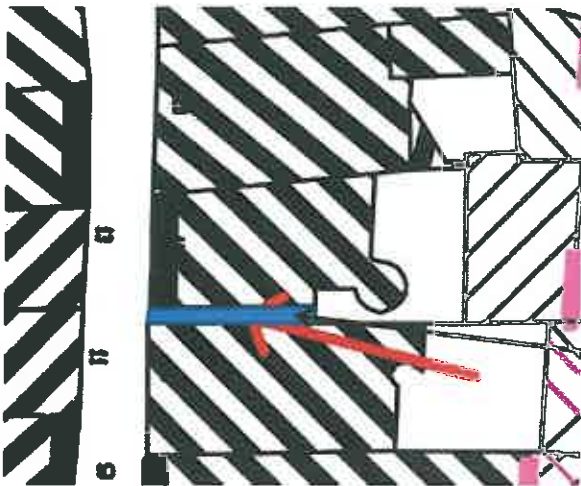
18 rue Poterie (AB 155) : constructions légères sur un niveau formant une extension du RDC, certainement à mettre en jaune.



Construction en structure légère à RDC dont la démolition est souhaitable pour réaménager la cour.

Légende préconisée : jaune

16 rue Baudrairie (AB 14) : il n'y a pas de venelle



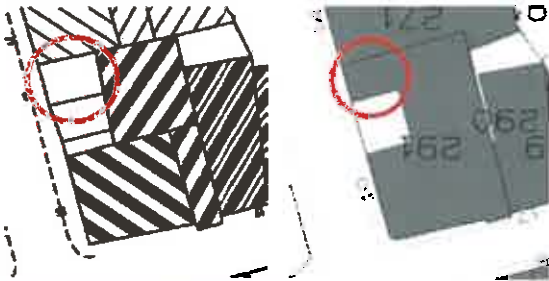
Correction graphique du plan  
Pas de venelle, hachurer jusqu'à  
mitoyenneté

Extension à R+1 construite au début du XIXe siècle, recevant initialement un commerce à RDC. L'ensemble est cohérent: traitement de débord de toiture, encadrement de baie du 1er étage, devanture en applique.

Légende préconisée : Gris Moyen

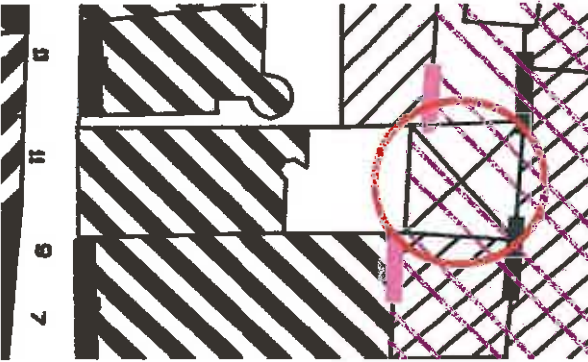


10 rue Garengeot (AB 291) : construction en brique sur deux niveaux (garage au RDC et chambre au R+1) ; couverte par un toit plat en zinc.



Bâtiment en fond de parcelle, façade maçonnée, couverture monopente. Son volume est cohérent par rapport au gabarits mitoyens : R+1 La construction est courante et ne présente pas de qualité architecturale ou patrimoniale.

Légende préconisée : Gris Clair

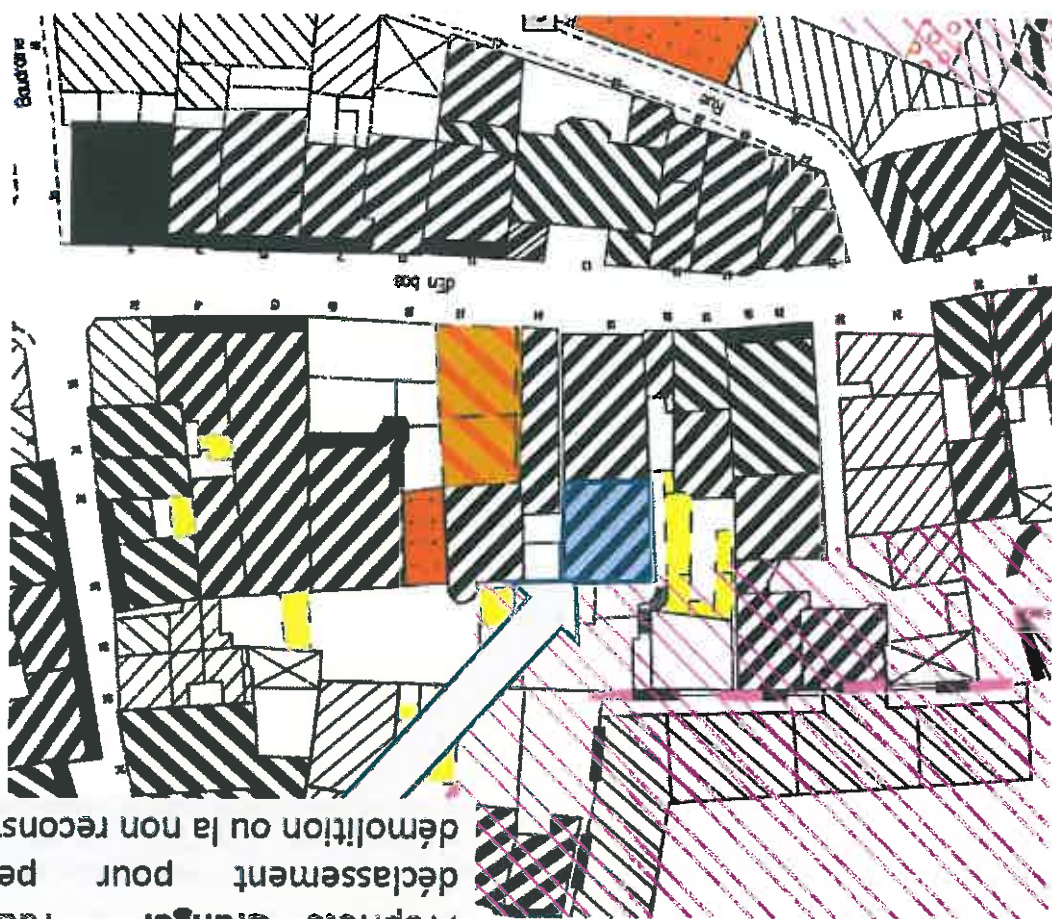


14 rue Baudrairie (AB 15) : il s'agit d'un bâtiment en maçonnerie.

|                 |                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| Type de support | plancher en bois                                            |
| Intérieur       | plancher en bois                                            |
| Couleur         | gris clair                                                  |
| Sens            | vertical                                                    |
| Copie           | (c) Région Bretagne (c) Ville de Vannes                     |
| Création        | reproduction soumise à autorisation du titulaire des droits |
| Création        | dessinée en                                                 |



Propriété Granger – rue d'Embas :  
 déclassement pour permettre la  
 démolition ou la non reconstruction





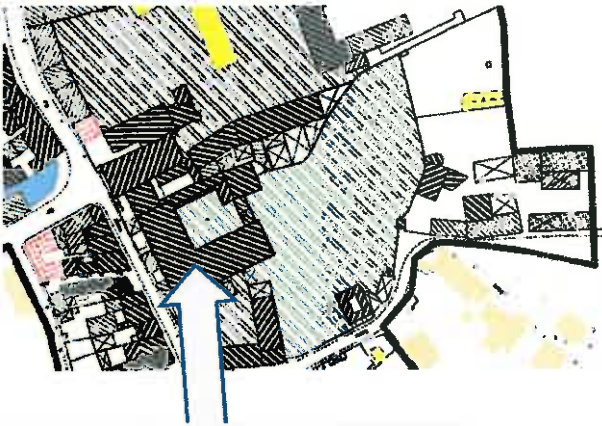


**Correction graphique du plan,  
 La vérification des arrêtés de protections  
 doit être réalisée par les services de la  
 DRAC et reporté au plan PSMV  
 conformément à la nouvelle légende  
 nationale.**



**Extrait de la nouvelle légende nationale  
 aux monuments historiques**  
 II. Immeubles soumis à la législation relative  
 aux monuments historiques  
 II. 1. Immeubles bâtis  
 ■ Monument historique protégé en totalité  
 ★ Protection(s) partielle(s) d'un bâtiment (façades et/ou  
 toiture, élément d'architecture et/ou de décor intérieur  
 et/ou extérieur...) ou d'une construction (cloître, mur  
 de soutènement, vestige archéologique...)

**Saint Nicolas - rue du Rachapt : trame  
 épaissie alors que le bâti est inscrit - il devrait  
 être en noir**



**Monuments historiques**  
 Monastère Saint-Nicolas  
 Dénivelé : 100-110 m ; Vitesse : 100 km/h  
 1 rue du Rachapt  
 cloître : galerie ; escalier  
 15e siècle ; 17e siècle ; 18e siècle  
 Ensemble de constructions allant du 15e au 18e siècle. L'hôpital Saint-  
 Nicolas (Hôtel Dieu) fut fondé au 12e siècle. Au moment de l'édification  
 de l'enceinte, il est transporté au 13e siècle à sa place actuelle (1222). La  
 chapelle fut construite à la fin du 15e siècle. Les bâtiments A et D datent  
 du 17e siècle ; les bâtiments B et C du 18e.  
 escalier en vis  
 propriété d'une association  
 1980/03/18 : inscrit MH  
 Façades et toitures à l'exclusion des bâtiments adossés sur la rue ;  
 galeries du cloître avec l'escalier à vis en bois (cad. A.D. 363) : inscription  
 par arrêté du 18 mars 1980  
 Fermé au public  
 Recensement immeubles MH  
 PAV00090902  
 © Monuments historiques, 1992  
 1993/08/24  
 2009/10/13

#### Risques d'inondation définis au PPRI :

Les risques d'inondation ne sont pas une question nouvelle pour Vitré et font même partie de son histoire, puisque l'inondation était un moyen de défense. Comme dans toutes les villes aménageant des retenues d'eau pour organiser sa protection, l'eau, en période de paix était utilisée comme ressource vivrière et force motrice entraînant roues, meules et moulins, dans des secteurs d'activité de facto inondables. Le développement du XIXème et XXème autour des activités a engendré un quartier commerçant et résidentiel qui assure la jonction entre la ville haute et le faubourg du Rachapt.

La réalisation du barrage et de la retenue d'eau en amont de Vitré a permis de mieux réguler le cours de la Vilaine et de minimiser les risques d'inondation sur l'ensemble du bassin et plus particulièrement au niveau de Rennes et de Redon. Vitré est donc situé dans une zone à risque de rupture de barrage, ce qui n'est pas sans conséquences sur ses aménagements et son développement de part et d'autre de la rivière jusqu'à hauteur du monastère Saint Nicolas sur la rive droite, ou le bas de la rue des Augustins sur la rive gauche. Le PPRI est une servitude qui s'impose à tous les documents d'urbanisme. Le PSMV, même pour des raisons de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain ou paysager, ne peut fixer des conditions permettant de se soustraire à ces règles. La modification ne peut remettre en cause l'inconstructibilité des secteurs portés au PPRI, ni s'opposer à la réalisation des ouvrages ou éléments techniques préconisés pour assurer la sécurité des biens ou des personnes. La légitimité du document d'urbanisme patrimonial peut porter sur des choix de localisation des interventions nécessaires, au regard du patrimoine, sur des choix de forme, de gabarit, d'écriture architecturale, de matériaux, de mise en œuvre, de texture et de couleur. Dans le cadre de la modification, les propositions ne pourront être que limitées, très générales. C'est au gré de la demande d'autorisations de travaux et des visites sur place des gestionnaires que l'on pourra apporter des solutions et des réponses spécifiques à ces traitements particuliers imposés par la servitude PPRI.

Proposer une solution technique permettant la restauration et le désenclavement du cœur d'îlot dans le tissu urbain dense de la ville intra-muros : îlot de la Baudralité



La reconstruction des parcelles sinistrées de l'îlot de la Baudrairie et l'incendie qui est à l'origine du sinistre ont engagé des réflexions sur la possibilité de renforcer la prise en compte des enjeux de sécurité et d'accessibilité dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

La présente modification articule des orientations d'aménagement et de programmation traitant des objectifs d'amélioration des conditions de sécurité des biens et des personnes.

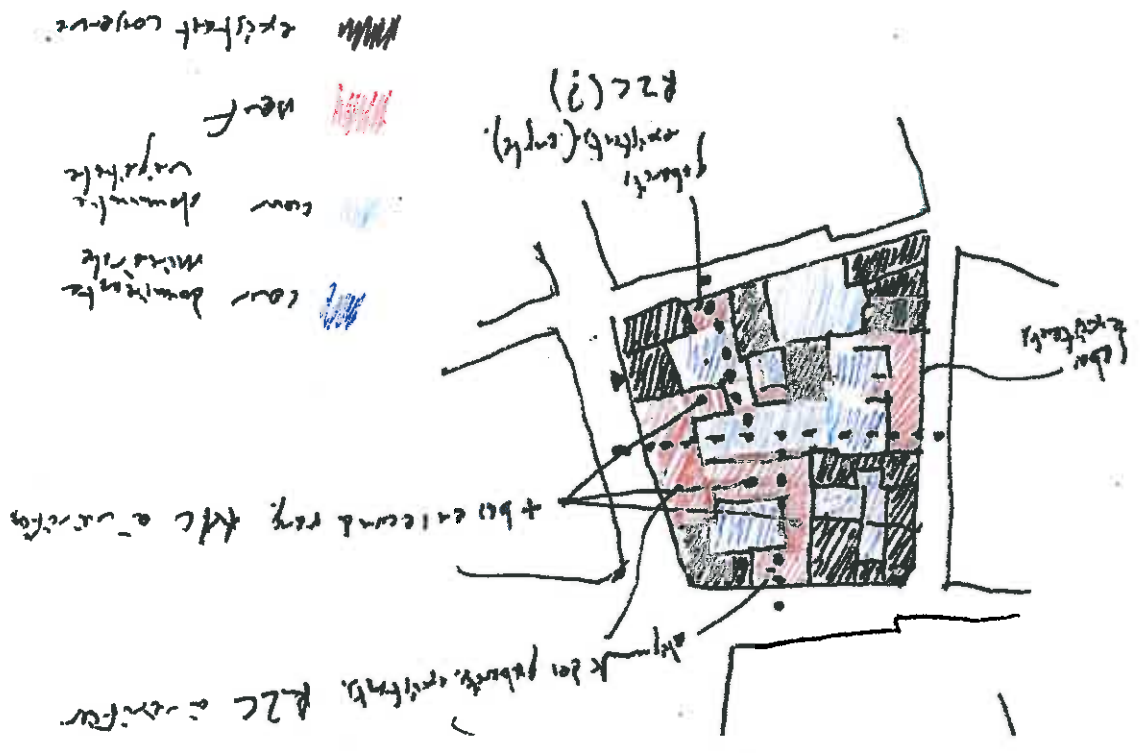
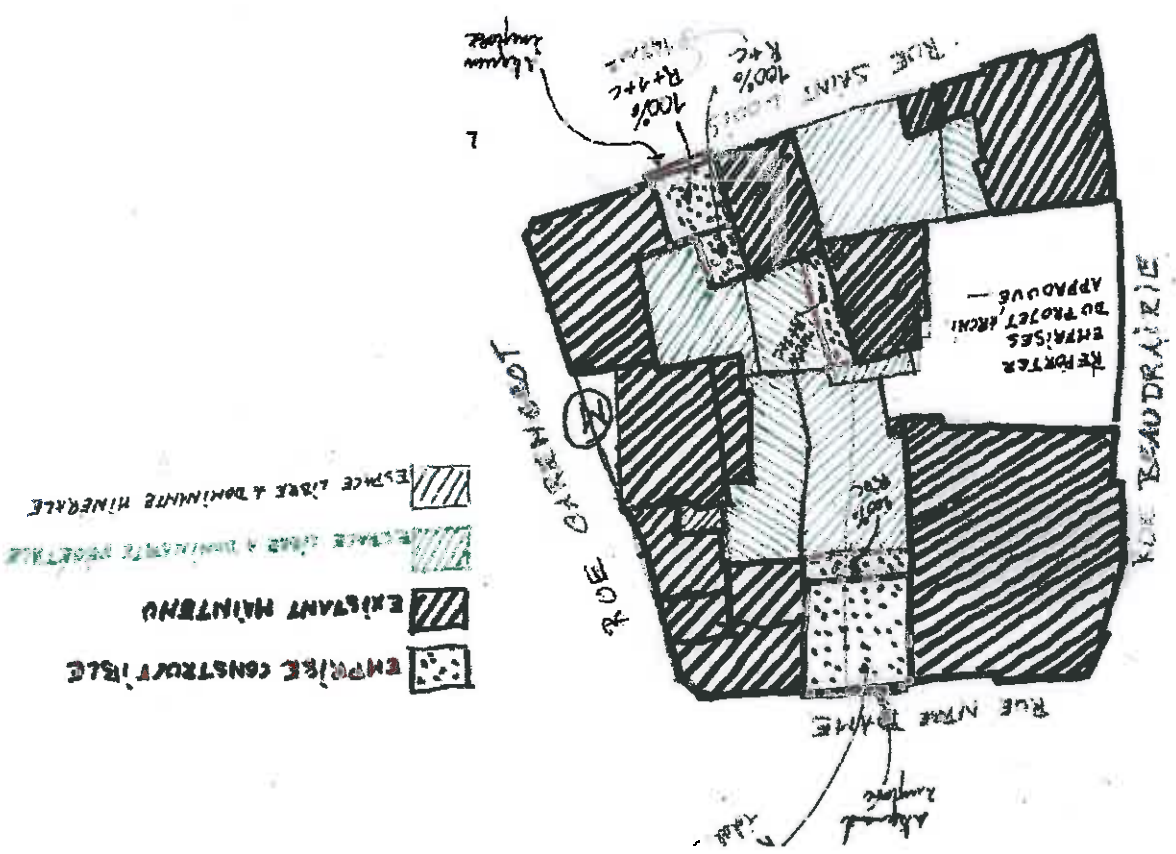
L'îlot de la Baudrairie, suite au sinistre a fait l'objet dans sa réécriture au PSMV, d'une prise en compte de ces enjeux.

Ainsi une enquête de terrain a permis d'ajuster et d'actualiser la valeur patrimoniale des immeubles bâtis et non bâtis de l'îlot, d'identifier les entités bâties engendrant une altération notable du cadre de vie et entraînant de graves problèmes d'accessibilités. Ces emprises ont été portées en jaune sur la proposition de PSMV de la présente modification. Le projet de PSMV ainsi réalisé tend à la fois à favoriser la mise en valeur des bâtiments à valeur patrimoniale, à améliorer considérablement le cadre de vie des habitants et l'accessibilité à cœur d'îlot afin de permettre une meilleur secoursabilité en cas d'incendie dans ces îlots denses et confinés du centre historique.

Extrait du PSMV de 2008 sur l'îlot de la Baudrairie



Esquisses préliminaires à la réalisation du PSMV définissant les possibilités d'accessibilité et de constructibilité de l'îlot de la Baudrairie



Extrait du projet de PSMV de 2013 sur l'îlot de la Baudrairie



**Proposer une solution technique permettant l'extension d'un établissement scolaire :**  
 La restauration et l'aménagement du site de l'école ne sont pas nouveaux, inscrits dans les débats de la précédente modification en complément des réflexions portant sur l'hôpital et la Butte d'Amour.

L'établissement scolaire Jeanne d'Arc, est placé en centre ville, avec la place de la République comme seul véritable accès, ce qui n'engendre pas véritablement des risques mais plus quelques dysfonctionnements et désagréments (tout à fait surmontables) lors des migrations scolaires.

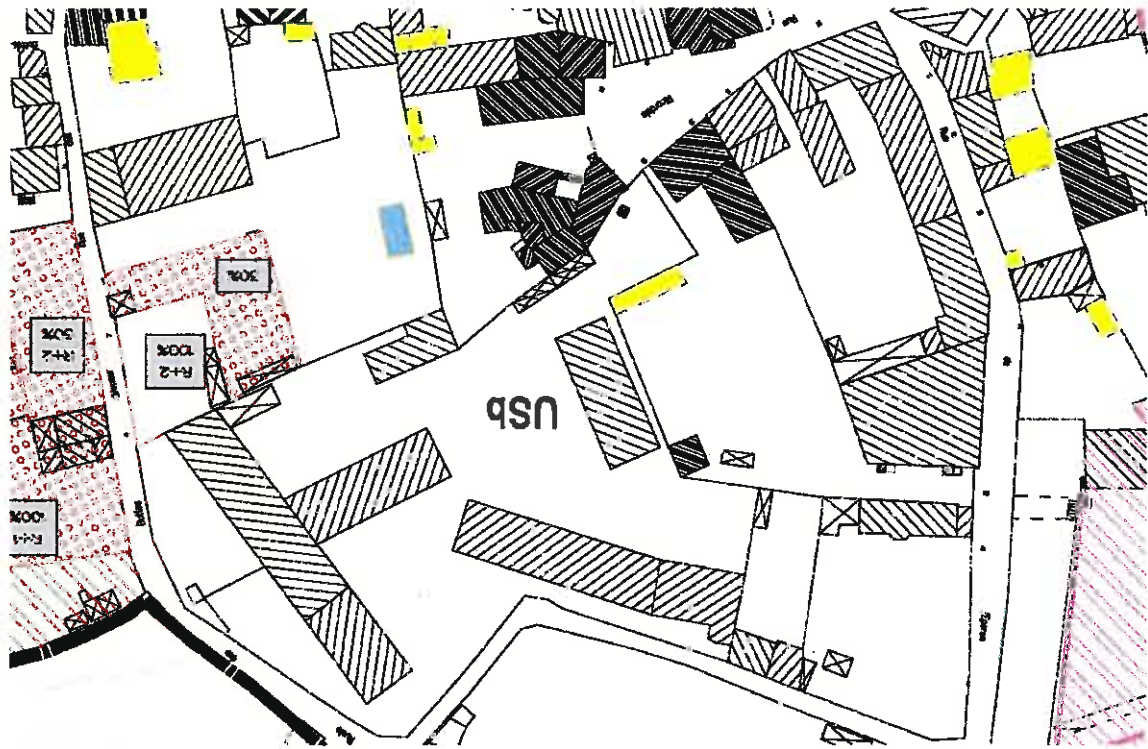
Le site, jouxtant les ouvrages de défense de Henri IV, ajoutés au moment de la Réforme à ceux de l'époque médiévale, est assez contraint d'abord par son relief très accidenté mais aussi par l'impact des constructions existantes en dehors de l'enceinte médiévale et en point dominant la vallée de la Vilaine.

Une analyse assez sommaire du site avait révélée que si des aménagements étaient recevables, il était nécessaire de travailler l'impact des constructions existantes et potentielles pour ne pas dénaturer la silhouette urbaine du front nord. Ceci pose au préalable la question de la bonne adéquation entre l'usage actuel, le programme futur, les atouts et dysfonctionnements pour les usagers et les riverains ainsi que l'impact de toute construction nouvelle.

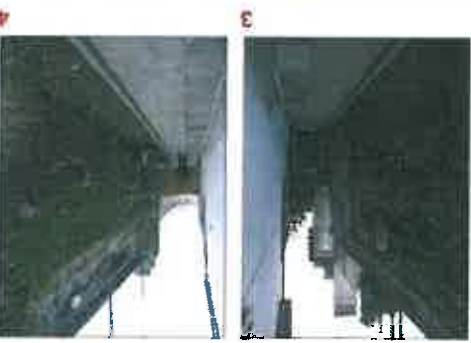
Si la potentialité de densification semble à priori raisonnable il serait nécessaire avant toute esquisse d'aménagement et de positionnement de constructions dans leurs gabarits de se poser la question de ce type d'établissement en cœur de ville. Si il est évident que sur le plan de l'animation et de la vie quotidienne, c'est un facteur important pour la ville haute, il faut, en amont se poser la question des accès, du stationnement, des livraisons, des accès des véhicules de sécurité, des capacités de développement à plus long terme et de l'impact dans le paysage des évolutions du site.

Nous réaliserons plusieurs schémas, avec les avantages et inconvénients qui permettront de cadrer les futurs aménagements et d'en fixer les conditions dans le document d'urbanisme : secteurs d'implantations possible, densité, hauteur des constructions, gabarits enveloppe, limites imposées.

Extrait du PSMV de 2008 sur le site de l'école Jeanne d'Arc



VITRE ETUDE D'AVANT PROJET ECOLE JEAN D'ARC 10 mai 2013



VITRE ETUDE D'AVANT PROJET ECOLE JEAN D'ARC 10 mai 2013



emprise école Jean d'Arc

Rue Notre Dame

Place de la République

Rue de Paris

Promenade du Val

Rue de l'Éperon

ECOLE JEAN D'ARC

Ruelle des Buttes d'Amour

Hôpital

VITRE ETUDE D'AVAP ECOLE JEAN D'ARC 17 mai 2013

plan de repérage de photos



VITRE ETUDE D'AVAP ECOLE JEAN D'ARC 17 mai 2013

plan de repérage de photos



VITRE ETUDE D'AVAP ECOLE JEAN D'ARC 17 avril 2013

plan de reperege de photos



2



1



VITRE ETUDE D'AVAP ECOLE JEAN D'ARC 17 avril 2013

plan de reperege de photos



4



2



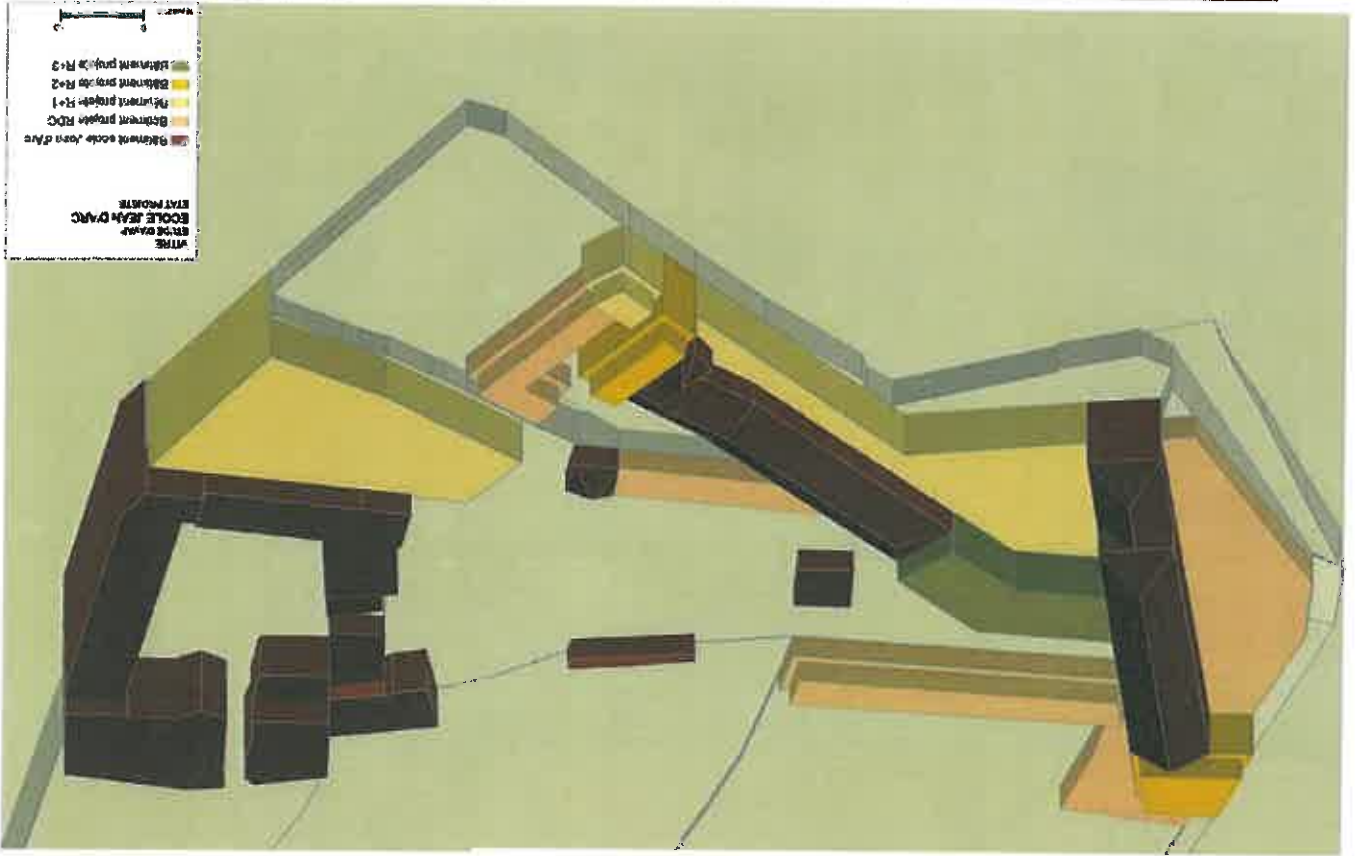
3



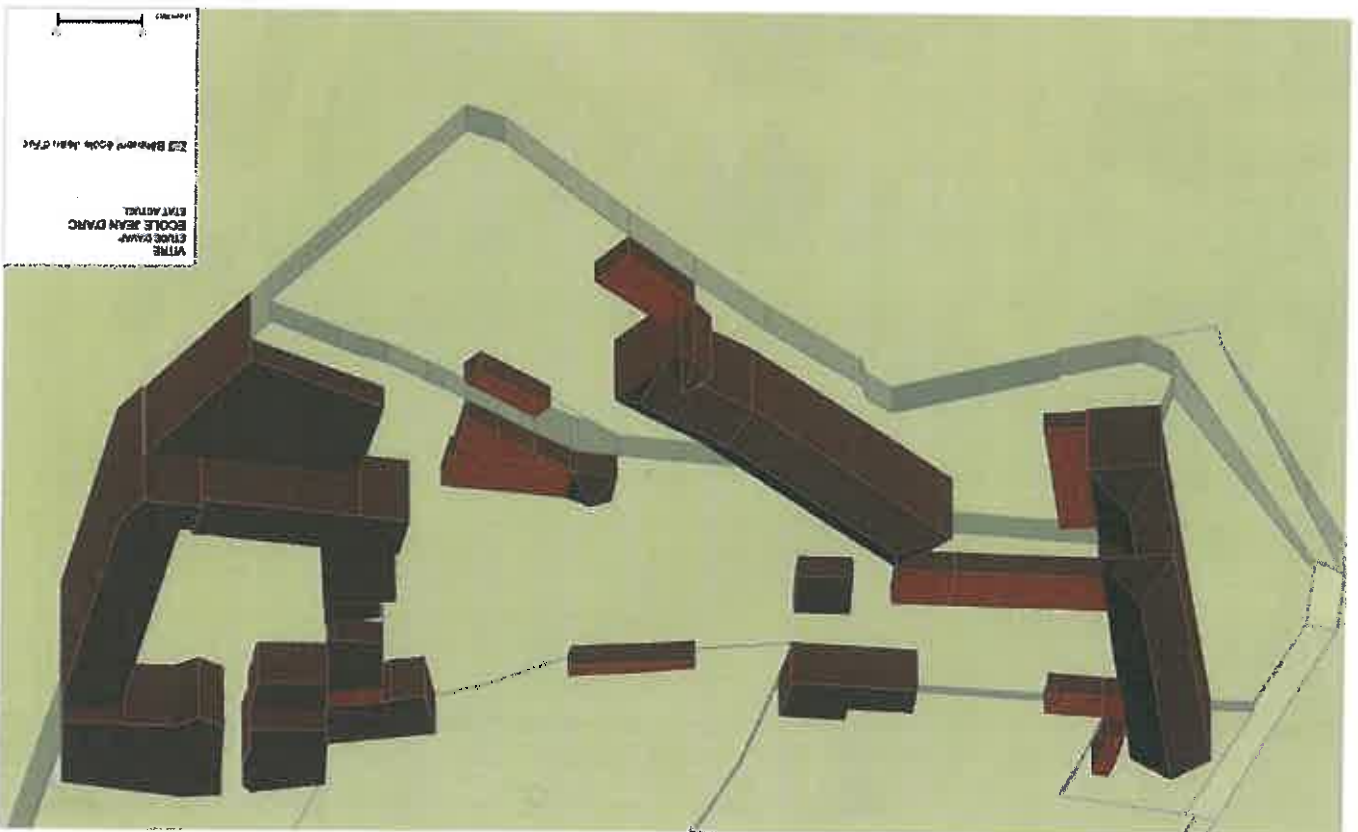
1



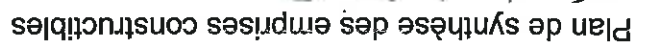
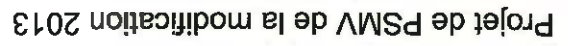




Vue en 3 dimensions depuis le nord (la vallée) état projeté



Vue en 3 dimensions depuis le nord (la vallée) état actuel



**VILLE DE VITRE  
ILLE ET VILAINE**

**SECTEUR SAUVEGARDE**

**MODIFICATION**

**RÈGLEMENT**

**Décembre 2013**





# SOMMAIRE

|    |                                                                                                              |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES                                                                             |
| 7  | ARTICLE 1 - CHAMP CONDITIONS, ET MODALITES D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN                                 |
| 7  | 1-1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL                                                                        |
| 7  | 1-2 - CONDITIONS D'APPLICATION                                                                               |
| 7  | 1-3 - MODALITES D'APPLICATION                                                                                |
| 8  | ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES                                                                  |
| 8  | ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS |
| 9  | ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES                                                                             |
| 9  | ARTICLE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES SOUMISES AUX RISQUES D'INONDATION                                 |
| 9  | 5.1 - LES PRINCIPES GENERAUX ET LA DENOMINATION DU ZONAGE                                                    |
| 9  | ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.                                                                                  |
| 9  | ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.                                                                                  |
| 10 | TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SAUVEGARDE                                                    |
| 10 | SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL                                                |
| 10 | ARTICLE US.0 - OCCUPATION DES SOLS PROTEGEES                                                                 |
| 10 | 0.1 - CLASSIFICATION DES IMMEUBLES BATIS                                                                     |
| 10 | 0.2 - QUALIFICATION DES ESPACES LIBRES (IMMEUBLES NON BATIS)                                                 |
| 13 | ARTICLE US.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES                                                    |
| 13 | ARTICLE US.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES                                                 |
| 14 | SECTION II                                                                                                   |
| 14 | CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL                                                                            |
| 14 | ARTICLE US.3 - ACCES ET VOIRIE                                                                               |
| 14 | 3-1 - CONSTRUCTIBILITE                                                                                       |
| 14 | 3-2 - ACCES EXISTANTS                                                                                        |
| 14 | ARTICLE US.4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX                                                                     |
| 14 | 4-1 - CAHIER DES CHARGES                                                                                     |
| 14 | 4-2 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE                                                                            |
| 14 | 4-3 - ASSAINISSEMENT                                                                                         |
| 14 | 4-4 - LES RESEAUX                                                                                            |
| 14 | 4-5 - REGARDS SUR RUE : EAU, ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, CABLE                                              |
| 15 | 4-6 - BORNES A INCENDIE                                                                                      |
| 15 | ARTICLE US.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS                                                                 |
| 15 | ARTICLE US.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES                    |
| 15 | 6-1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES                                                                           |
| 15 | 6-2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES                                                                            |
| 15 | 6-3 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES CORRESPONDANT AUX « AUTRES EMPRISES CONSTRUCTIBLES »                       |
| 15 | DEFINIES DANS L'ARTICLE 9-3 SUIVANT                                                                          |
| 15 | 6-4 - LES RECONSTRUCTIONS                                                                                    |
| 15 | 6-5 - LES TERRAINS BORDES PAR PLUSIEURS VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES                                          |
| 15 | 6-6 - LES SAILLIES                                                                                           |

|    |                                                                                                                             |    |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 16 | ARTICLE US.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ..                                        | 16 |
| 16 | 7-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES ..                                                         | 16 |
| 17 | 7-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES ..                                                            | 17 |
| 17 | ARTICLE US.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ ..                     | 17 |
| 17 | 8-1 - CAS DE FAÇADES AVEUGLES ..                                                                                            | 17 |
| 17 | 8-2 - CAS DE FAÇADES PERCÉES ..                                                                                             | 17 |
| 17 | ARTICLE US.9 - EMPRISE AU SOL ..                                                                                            | 17 |
| 17 | 9-1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ..                                                                                       | 17 |
| 17 | 9-2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ..                                                                                        | 17 |
| 17 | 9-3 - AUTRES EMPRISES CONSTRUCTIBLES ..                                                                                     | 17 |
| 18 | 9-4 - LES RECONSTRUCTIONS ..                                                                                                | 18 |
| 19 | ARTICLE US.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS ..                                                                        | 19 |
| 19 | 10-1 - RÈGLES PRÉLIMINAIRES ..                                                                                              | 19 |
| 19 | 10-2 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ..                                                                                      | 19 |
| 19 | 10-3 - ECRETEMENT OU SURELEVATION ..                                                                                        | 19 |
| 19 | 10-4 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ..                                                                                       | 19 |
| 21 | ARTICLE US.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ..                                                                                 | 21 |
| 21 | 11-1 - RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU SECTEUR ..                                                              | 21 |
| 21 | 11-2 - PRÉSCRIPTIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN ET À LA RESTAURATION DES BÂTIMENTS ..                                          | 21 |
| 21 | 11-2-1 - APPLICATION DES PRÉSCRIPTIONS, EN FONCTION DES CATÉGORIES D'IMMEUBLES EXISTANTS ..                                 | 21 |
| 22 | 11-2-2 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS ..                                                                                           | 22 |
| 23 | 11-2-3 - TRAITEMENT DES MURS EXTÉRIEURS ..                                                                                  | 23 |
| 26 | 11-2-4 - PERCEMENTS : MURS ET BAIES ..                                                                                      | 26 |
| 27 | 11-2-5 - MENUISERIES EXTÉRIEURES ..                                                                                         | 27 |
| 29 | 11-2-6 - FERRONNERIE ..                                                                                                     | 29 |
| 29 | 11-2-7 - RÉSEAUX ET COMPTEURS EN FAÇADE ..                                                                                  | 29 |
| 31 | 11-2-8 - LES TOITURES ..                                                                                                    | 31 |
| 32 | 11-2-9 - LES LUCARNES ..                                                                                                    | 32 |
| 32 | 11-2-10 - LES CHÂSSIS DE TOITS ..                                                                                           | 32 |
| 33 | 11-2-11 - LES VERRIÈRES EN COUVERTURE ..                                                                                    | 33 |
| 33 | 11-2-12 - SOUCHES DE CHEMINÉES ET ÉVACUATION DE GAZ BRULÉS ..                                                               | 33 |
| 33 | 11-2-13 - GOUTTIÈRES - DESCENTES D'EAU PLUVIALE - EAUX USÉES ..                                                             | 33 |
| 33 | 11-2-14 - LES CAPTEURS SOLAIRES ..                                                                                          | 33 |
| 34 | 11-2-15 - LES PARABOLES ..                                                                                                  | 34 |
| 34 | 11-2-16 - CLÔTURES EXISTANTES ..                                                                                            | 34 |
| 34 | 11-2-17 - LES PORTAILS ..                                                                                                   | 34 |
| 34 | 11-2-18 - LES VESTIGES DES FORTIFICATIONS ..                                                                                | 34 |
| 34 | 11-3 - IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DÉMOLITION OU LA MODIFICATION POURRA ÊTRE IMPOSÉE (EN JAUNE SUR LE PSMV) .. | 34 |
| 35 | 11-4 - PRÉSCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ..                                                               | 35 |
| 35 | 11-4-1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX ..                                                                                              | 35 |
| 35 | 11-4-2 - LES TRAITEMENTS ADMIS EN FONCTION DES TYPES DE BÂTIMENTS ..                                                        | 35 |
| 37 | 11-4-3 - LES FAÇADES ..                                                                                                     | 37 |
| 37 | 11-4-4 - LES COUVERTURES ..                                                                                                 | 37 |
| 38 | 11-4-5 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES ..                                                                                      | 38 |
| 39 | 11-4-6 - LES CLÔTURES NOUVELLES ..                                                                                          | 39 |
| 39 | 11-4-7 - LES PORTAILS ET PORTES PIÉTONNES ..                                                                                | 39 |
| 39 | 11-5 - FAÇADES COMMERCIALES ..                                                                                              | 39 |
| 39 | 11-5-1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX ..                                                                                              | 39 |
| 40 | 11-5-2 - RÉAMÉNAGEMENT EN BÂTIMENT EXISTANT ..                                                                              | 40 |
| 40 | 11-5-3 - AMÉNAGEMENT EN CONSTRUCTION NOUVELLE ..                                                                            | 40 |
| 40 | 11-5-4 - LES ENSEIGNES ..                                                                                                   | 40 |
| 41 | ARTICLE US.12 - STATIONNEMENT ..                                                                                            | 41 |
| 41 | 12-1 - OBLIGATION DE CRÉER DES PLACES DE STATIONNEMENT ..                                                                   | 41 |
| 41 | 12-2 - MODALITÉS D'APPLICATION ..                                                                                           | 41 |

12-3 - PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES DIMENSIONNEMENTS.....41

**ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....42**

13-1 - TRAITEMENT GÉNÉRAL DES ESPACES LIBRES.....42

13-2 - ESPACES LIBRES MINÉRAUX SOUMIS À PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES.....43

INDIQUÉS EN DOUBLES HACHURES BIAISÉES GRISÈS.....43

13-3 - TRAITEMENT DE SOLS DES INTÉRIEURS DE COURS.....43

13-4 - TRAITEMENT GÉNÉRAL DES JARDINS.....43

13-5 - ESPACES LIBRES VÉGÉTAUX SOUMIS À PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES.....44

INDIQUÉS EN DOUBLES HACHURES BIAISÉES VERTES.....44

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES.....44**

**D'OCCUPATION DU SOL.....44**

ARTICLE US.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....44

ARTICLE US. 15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.....44

**ANNEXE.....45**

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES.....45

BÂTIMENTS MARQUÉS AU PLAN PAR LA LETTRE (M).....45

BÂTIMENTS MARQUÉS AU PLAN PAR LA LETTRE (S).....45

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LA LÉGENDE « EMPRISES CONSTRUCTIBLES ».....45



## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP CONDITIONS, ET MODALITES D'APPLICATION TERRITORIAL DU

#### PLAN

#### 1-1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la partie de territoire de la commune de Vitre délimitée comme Secteur Sauvegardé, en application des dispositions de la loi n° 62.903 du 4 août 1962 par arrêté conjoint du Ministère des Affaires Culturelles et du Ministère de l'Équipement et du Logement pris en date du 30 Avril 1976. Il a été étendu le 19 Août 1981.

Le Secteur Sauvegardé, d'une superficie de 38,5ha, est délimité sur le plan de sauvegarde par un tireté long/court noir épais.

#### 1-2 - CONDITIONS D'APPLICATION

##### 1-2-1 - CONTENU DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe, dans les conditions prévues par les articles L et R.313.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles générales d'aménagement applicables au Secteur Sauvegardé.

Ce règlement est indissociable du document graphique dont il est le complément et qu'il précise.

##### 1-2-3 - DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT

Les dispositions qu'il contient se substituent au Plan d'Occupation des sols approuvé le 5 Octobre 1987.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, à la modification des constructions existantes ainsi qu'aux espaces bâtis et non bâtis.

##### 1-2-4 - AVIS CONFORME DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Tous travaux portant sur les dispositions extérieures ou intérieures et ayant pour effet de modifier l'état des immeubles bâtis ou non bâtis, sont soumis à l'avis conforme de l'architecte des BâtimENTS de France.

##### Cet avis relève :

a) Du permis de construire dans les conditions et formes prévues pour le permis de construire.

b) De la déclaration préalable entrant dans le champ du Permis de Construire mais exemptés de celui-ci.

c) De l'autorisation spéciale de l'architecte de bâtiments de France pour les travaux ne ressortissant ni du permis de construire ni du régime déclaratif pré cité.

d) Du permis de démolir dans les conditions et formes prévues pour le permis de démolir. En particulier la démolition des immeubles portés au plan comme étant à démolir, lorsqu'elle ne relève pas de la décision expresse de l'autorité compétente, est subordonnée à l'obtention préalable du permis de démolir.

e) Des autorisations concernant les lotissements ainsi que de celles relevant de l'application du Titre IV du Livre IV du Code de l'Urbanisme

#### 1-3 - MODALITES D'APPLICATION

##### 1-3-1 - RÔLE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Il vérifie la conformité du projet avec les dispositions du plan de sauvegarde et édicte les prescriptions nécessaires à la qualité du projet, ne relevant pas de dispositions réglementaires; il peut s'opposer à toute construction, démolition ou aménagement qui serait de nature à porter atteinte au caractère esthétique ou historique du secteur sauvegardé.

Les dispositions du présent règlement excluent l'application du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Vitre.

Elles se cumulent avec des prescriptions prises au titre des législations relatives aux limitations administratives au droit de propriété, reportées à titre indicatif sur l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique".

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des prescriptions fondées sur la législation des monuments historiques et des sites.

Se superposent également aux règles propres du PSMAV des prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) de Vilaine Amont annexé à l'arrêté préfectoral d'approbation en date du 23 juillet 2007
- les dispositions de la loi 2001.44 du 17/01/2001 modifiées le 01/08/2003 et le 09/08/2004 relatives à l'archéologie préventive,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral du 19/10/2004 relatives au classement des infrastructures de transport terrestre,
- les dispositions du décret n° 95-408 du 18/04/1995 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage et ses textes d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-1444 sur le bruit du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit avec notamment les textes d'application des décrets et arrêtés n° 98-1143 du 31/12/1998 relatifs aux établissements recevant du public et diffusant de la musique amplifiée,
- les dispositions de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3/01/1992 et ses textes d'application,
- Loi sur l'eau fin décembre 2006
- les dispositions du règlement sanitaire départemental approuvé par arrêté préfectoral du 8/10/1979 modifié, en particulier l'article 63-1, concernant les extracteurs des cuisines de restaurants et autres évacuations d'air vicié,
- Les dispositions de la loi de 1979 sur la publicité les enseignes et les pré enseignes, sont traduites par l'arrêté municipal du 30-01-2009 qui instaure la réglementation locale de publicité.
- la délimitation du Conseil Municipal relative au droit de préemption urbain.

## **ARTICLE 3 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

Le territoire du Secteur Sauvageard comporte une zone dénommée US.

Toutefois, eu égard aux spécificités des trois faubourgs, ces derniers font l'objet d'une règle particulière concernant la possibilité d'extension des constructions existantes (voir article Usa9).

Cette règle est applicable dans les parties du plan dénommées Usb.

Les autres parties, concernant le centre ville sont nommées Usa.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Les travaux peuvent être momentanément interrompus lors de découvertes de vestiges archéologiques ou architecturaux.

### **1-3-4 - DÉCOUVERTES FORTUITES**

La visite préalable des lieux par l'architecte des bâtiments de France ou son représentant peut être demandée avant l'engagement de tous travaux de construction, restauration ou démolition.

### **1-3-3 - VISITE PRÉALABLE**

La délivrance de toute autorisation de travaux est subordonnée à la présentation d'un relevé de l'état des lieux, et exceptionnellement à l'exécution préalable de sondages lorsque des dispositifs (enduits, placages...) recouvrent des parties du bâtiment et empêchent de connaître les vestiges et dispositions antérieures.

Toutes pièces graphiques et descriptives complémentaires nécessaires à la compréhension et à la définition des projets pourront être demandées.

### **1-3-2 - AUTORISATIONS DE TRAVAUX**

– les dispositions relatives au règlement d'assainissement approuvées par arrêté municipal du 14 Décembre 1998.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un P.S.M.V. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.  
Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SAUVEGARDE

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE US.0 - OCCUPATION DES SOLS PROTÉGÉES

- Justification des options prises  
Les éléments décrits ci-dessous correspondent à la légende du Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV). On distingue :
- Les immeubles et terrains protégés au titre des monuments historiques.
  - Les constructions existantes, classées selon leur intérêt architectural et patrimonial.
  - Les emprises constructibles, espaces sur lesquels une construction nouvelle ou une reconstruction est indispensable ou souhaitable, pour maintenir l'image urbaine du secteur.
  - Les prescriptions particulières concernant l'architecture : écrêtement, modification ayant pour but d'améliorer l'aspect du bâtiment, alignements, marges de reculement...
  - Les espaces libres présentant une qualité urbaine et paysagère.
  - Les emplacements réservés, d'intérêt public.

#### 0.1 - CLASSIFICATION DES IMMEUBLES BATIS

##### Légende du plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur repère graphiquement l'ensemble des immeubles et des espaces libres du Secteur Sauvegardé, selon la légende suivante.

##### 0.1.1 - IMMEUBLES SOUMIS A LA LEGISLATION RELATIVE AUX MONUMENTS HISTORIQUES

###### IMMEUBLES BATIS

Protection en totalité d'une construction, d'un bâtiment, d'un corps de bâtiment

Représenté sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat noir.

Protection(s) partielle(s) d'une construction, d'un bâtiment (mur, façade, toiture, élément intérieur ou extérieur)

Représenté sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une étoile noire.

###### IMMEUBLES NON BATIS

Espace minéral/jardin protégé au titre des monuments historiques

Représentés respectivement sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat beige ou vert.

Tout projet de modification sur ces éléments doit faire l'objet d'un accord du Ministre de la Culture. Ce dernier doit aussi donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un Monument Historique.

##### 0.1.2 - IMMEUBLES BATIS REGLEMENTES AU TITRE DU PSMV

Immeuble ou partie d'immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial

Ces immeubles sont repérés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur selon deux graphismes qui permettent de distinguer deux types (a et b) :

**Type a - Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales**

**Représenté sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat gris foncé.**

Cette légende fait référence à des immeubles ou parties d'immeubles présentant un intérêt patrimonial important.

Ils doivent être maintenus tout en pouvant être restaurés et améliorés. Il en est de même des éléments d'architecture et de décoration intérieurs et extérieurs appartenant à ces immeubles et parties d'immeubles eux-mêmes, par nature ou par destination, tels que : les structures des planchers, des façades et des murs de refend, les charpentes, les caves, les escaliers, rampes, ilmons, cheminées, plafonds, vantaux de portes, menuiseries de fenêtres, lambis, cimaises et tous motifs sculptés et décoratifs. Leur maintien en place et leur restauration doivent être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.

Les modifications de ces immeubles ou parties d'immeubles sont admises :

. Si elles vont dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur qui peut porter sur les éventuelles stratifications historiques. Elles peuvent être hiérarchisées en fonction de la valeur patrimoniale des différentes strates

. Si elles correspondent à une restauration ou une restitution de l'édifice, selon la période la plus marquée de sa construction

. Si elles consistent à adapter les locaux, afin d'intégrer les normes de confort contemporain, d'accessibilité et de sécurité, sans toutefois désorganiser les belles pièces, remettre en cause la distribution des logements ou les éléments de décors évoqués ci-dessus, et modifier la volumétrie de l'immeuble, sauf s'il s'agit de revenir à un état antérieur plus satisfaisant.

## **Type b - Dont le réaménagement, pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes intérieurs existants est autorisé sous conditions**

**Représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat gris moyen.**

Cette légende fait référence à des immeubles dont la caractéristique est de présenter un intérêt patrimonial moindre que les précédents pour leurs intérieurs, si ce n'est éventuellement pour leurs distributions et leurs parties communes encore en place (entrées, escaliers, dessertes diverses...).

Cette catégorie regroupe :

. Des immeubles participant au paysage urbain, de facture courante, éléments constitutifs d'un ensemble urbain ou au contraire se singularisant par rapport à celui-ci. C'est ici la valeur d'ensemble qui est mise en avant.

. Des immeubles constituant des témoignages de l'histoire, par les stratifications historiques qu'ils ont subi, mais qui ont fait l'objet d'aménagements ayant fait disparaître les dispositions et/ou éléments de décors présentant un intérêt architectural. Ces modifications ou altérations ne permettent plus de les protéger intégralement (intérieur et extérieur) au titre de leur intérêt architectural.

Ils doivent être conservés. Toutefois, des modifications peuvent être admises conformément aux dispositions du présent règlement, si elles contribuent à une mise en valeur de l'immeuble et/ou de l'ensemble urbain dont il fait partie. Il peut s'agir :

. De modifications du volume extérieur, en s'attachant à conserver les principes d'organisation et de hiérarchisation des constructions sur l'entité parcellaire, c'est-à-dire conserver la volumétrie générale des constructions et l'expression typologique des façades tant en rythmes qu'en matériaux.

. De modifications intérieurs, de manière à améliorer la fonctionnalité et l'accessibilité des locaux, en s'attachant à conserver les principes généraux de distributions horizontales et verticales, et autant que possible les structures anciennes (cages d'escaliers, structure des planchers, des façades et des murs de refend) et les éléments de décor exceptionnels.

## **Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré, ou démol**

**Représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat gris clair.**

Ce sont des immeubles dont les analyses de terrain n'ont pas révélé un intérêt patrimonial. Ils correspondent à :

. Des immeubles récents, ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

. Des bâtiments anciens très dégradés, dont les campagnes de travaux ont fait disparaître les éléments pouvant être rattachés à la catégorie des immeubles protégés, et pour lesquels il est aujourd'hui non réaliste d'envisager un « retour en arrière » (restructurations intérieures lourdes,

ravachements de façades et travaux de couverture non respectueux du patrimoine, reprise des percements...).

. Des bâtiments secondaires sans intérêt particulier (dépendances, bâtiment d'activité...).

Ces immeubles peuvent participer néanmoins à la continuité urbaine du bâti.

Ces immeubles ou parties d'immeubles peuvent être :

. Conservés et améliorés.

. Supprimés et remplacés en particulier dans le cas où ils sont en limite de voie ou d'espace public, et assurent une continuité bâtie avec les immeubles voisins.

. Supprimés et non remplacés, en particulier lorsqu'ils sont en cœur d'ilot et que leur suppression contribue à l'aération et à la salubrité du tissu urbain, ou encore en cas d'une opération globale d'aménagement urbain.

La démolition d'un immeuble peut exceptionnellement être interdite en cas de découverte d'éléments architecturaux exceptionnels non connus lors de l'établissement du plan.

### **Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées**

**Représenté sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat de couleur jaune.**

Cette légende fait référence à des immeubles portant atteinte à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et/ou présentant de mauvaises conditions de salubrité, de sécurité et/ou d'hygiène.

Leur démolition ne peut être suivie de reconstruction, sauf pour les cas définis à l'article 9.3.

### **Les clôtures traditionnelles donnant sur rue, en l'intérieur de parcelles ou en milieux enclavés, ainsi que les portails traditionnels.**

Bien que non figurées sur le plan, ils seront maintenus, tout en pouvant être restaurés et améliorés.

## **0.2-CONDITIONS PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTIBILITÉ**

### **L'emprise de construction imposée**

**Représenté sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat rouge.**

Les limites des emprises de constructions sont imposées, et la construction doit occuper la totalité de l'assiette pochée en rouge. Voir annexe « prescriptions particulières ».

### **Immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition pourra être imposée et l'emprise de reconstruction imposée**

**Représenté sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures jaunes et rouges.**

Pour ces immeubles, la démolition est subordonnée à une reconstruction respectant l'emprise de construction imposée.

### **Emprise constructible maximale**

**Représenté dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un semé de points rouges.**

L'emprise constructible autorisée est limitée au maximum à la surface indiquée au document graphique.

Elle est modulée par un CFS (coefficient d'emprise au sol) et par un nombre de niveaux maximal, portés sur le document graphique.

Dans le cas où cette légende n'est pas mise en œuvre, l'espace doit être traité en continuité de l'espace non bâti dans lequel il s'insère (doubles hachures blanches ou vertes).

**Les prescriptions particulières.**  
**Représente dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un cercle et une lettre indiquant la nature de la prescription :** M - modification, E - écreusement, S - surélévation.  
 La modification, l'écreusement ou la surélévation des immeubles pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.  
 Pour la liste des immeubles concernés et la description des interventions, voir annexe « prescriptions particulières ».

## 0-2 - QUALIFICATION DES ESPACES LIBRES (IMMEUBLES NON BÂTIS)

**Les espaces soumis à prescriptions particulières**

**Représenté sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures blanches fines.**

Leur traitement sera déterminé selon les prescriptions du présent règlement (article 13). Une différence de couleur précisant la nature de la prescription :

**Doubles hachures vertes :** jardin ou espace vert à conserver, à créer ou à aménager.

**Doubles hachures grises :** espace libre à caractère minéral à conserver, à créer ou à aménager.

**Doubles hachures violettes :** espaces libres appartenant au système de défense à conserver, à créer ou à aménager.

**Les espaces figurant en blanc** sur le plan, ils sont inconstructibles, à l'exception des cas particuliers indiqués dans l'article 9.

## ARTICLE US.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**Classification des options prises**

*Les types d'occupations admises permettent de maintenir la mixité indispensable au bon fonctionnement d'un centre ville tout en conservant une qualité de vie. Dans ce but, les activités apportant des pollutions de tous ordres sont prescrites.*

**Dans l'ensemble du secteur sauvegardé, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- . les constructions à usage d'habitation,
- . les constructions à usage de commerce et d'artisanat,
- . les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- . les constructions à usage d'équipements collectifs,
- . les constructions à usage de bureaux et de services,
- . les constructions à usage de stationnement collectif enterrées et les aires de stationnement de surface, sous réserve de s'inscrire dans un projet de requalification de l'espace,
- . les aires de jeux et de sport,

**Peuvent également être admis :**

- . les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- . les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions
- . les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune inconvénience, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes et pour les biens.

## ARTICLE US.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans l'ensemble du Secteur Sauvegardé,** toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US1 sont interdites.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE US.3 - ACCÈS ET VOIRIE

*Justification des options prises*

*La trémie dans le centre historique doit être maintenue. Dans ce but, tout type d'accès est possible, sous réserve d'assurer la sécurité, concernant l'incendie en particulier.*

#### 3-1 - CONSTRUCTIBILITÉ

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

#### 3-2 - ACCÈS EXISTANTS

Les accès existants, sur cour ou jardin par portails ou porches dans des immeubles anciens, sont considérés comme accès, pour les éventuelles constructions réalisées en fond de parcelle.

### ARTICLE US.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*Justification des options prises*

*Indispensables au confort des immeubles, les réseaux ne doivent pas dénaturer leur aspect physique, ainsi que celui des espaces publics. Lorsque des moyens techniques nouveaux permettent d'assurer la distribution, tout en respectant mieux les bâtiments, ils devront être mis en œuvre dans le Secteur Sauvegardé.*

#### 4-1 - CAHIER DES CHARGES

Afin d'assurer une qualité dans les aménagements liés aux passages des réseaux, un cahier des charges doit être réalisé en partenariat avec chacun des concessionnaires. Il devra être mis à jour régulièrement en fonction des évolutions techniques.

#### 4-2 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### 4-3 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4-4 - LES RÉSEAUX

L'ensemble des réseaux tels que canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphonie ou de câblage divers, à l'exception des descentes d'eaux pluviales, devra être invisible des espaces publics ou privés. Les traversées de rue devront être dans tous les cas enterrées. Les compteurs des concessionnaires seront placés à l'intérieur des immeubles ou encastres en façade avec une porte « sous tenture » dont la nature et la texture des matériaux seront compatibles avec la façade. Les postes de transformation et armoires de distribution seront soit souterrains, soit inclus aux volumes bâtis existants. Ils doivent répondre aux exigences formulées dans l'article 11 du présent règlement. Les organes de coupure et de distribution de l'électricité et de l'éclairage public pourront être placés sur l'espace public et s'intégreront dans le vocabulaire du mobilier de la ville.

**4-5 - REGARDS SUR RUE : EAU, ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, CABLE**  
Lors des travaux de réfection des rues, les regards seront, autant que faire se peut, supprimés. Dans le cas contraire, ils devront répondre aux exigences formulées dans l'article 13 du présent règlement.

**4-6 - BORNES A INCENDIE**

Elles seront implantées de façon à ne pas nuire à la qualité de l'espace public.

**ARTICLE US.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune condition n'est imposée quant aux caractéristiques des terrains.

**ARTICLE US.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Justification des options prises (US.6, US.7, US.8 et US.9)  
Le centre historique de Vitré se caractérise par une forte densité bâtie, se traduisant par des implantations à l'alignement en continuité des voies et espaces publics. La maille urbaine, traduite par la largeur du parcellaire est également un élément déterminant de l'image du centre historique. Les articles suivants, portant sur l'implantation des constructions, doivent permettre de perpétuer les implantations traditionnelles, qui contiennent à la ville son identité, tout en permettant une recomposition d'espaces détruits, par l'intermédiaire des emprises constructibles.

**6-1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Pour les immeubles existants protégés (voir légende du plan) est considéré comme alignement le nu extérieur du mur de façade de l'immeuble, au rez-de-chaussée pour les immeubles en encorbellement.

**6-2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

**Légende « emprise de construction imposée »** (rouge et jaune/rouge de la légende)  
L'implantation par rapport aux limites séparatives latérales est définie par l'emprise de la construction.

**Légende « emprise constructible »** (trame à points rouges fins) L'implantation des constructions nouvelles se fera obligatoirement à l'alignement des voies ou emprises publiques, sauf si l'emprise constructible n'est pas en limite de voie ou emprise publique.

**6-3 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES CORRESPONDANT AUX « AUTRES EMPRISES CONSTRUCTIBLES » DEFINIES DANS L'ARTICLE 9-3 SUIVANT**

Ces constructions peuvent être implantées en retrait des voies ou emprises publiques, en fonction de la configuration des lieux.

**6-4 - LES RECONSTRUCTIONS**

Les constructions se substituant aux bâtiments pouvant être remplacés (hachures fines de la légende) seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf si l'emprise constructible n'est pas en limite de voie ou emprise publique.

**6-5 - LES TERRAINS BORDÉS PAR PLUSIEURS VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Sur un terrain constructible tel que défini par la légende, la construction nouvelle sera implantée sur l'une au moins des voies ou emprises publiques, les autres limites étant bordées d'une clôture, d'un modèle défini à l'article 11 du présent règlement.

**6-6 - LES SAILLIES**

Les encorbellements, marquises, auvents ou balcons sont soumis à autorisation de voirie, et doivent être en conformité avec le présent règlement.

## ARTICLE US.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

#### 7-1-1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sans objet.

#### 7-1-2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives latérales ou en limites de bâtiments existants est définie pour :

**Légende « emprise de construction impasée »** (rouge et jaune/rouge de la légende)  
L'implantation par rapport aux limites séparatives latérales est définie par l'emprise de la construction.

**Légende « emprise constructible »** (trame à points rouges fins)

La construction par rapport aux limites séparatives latérales est modulable dans les conditions suivantes :

- si le terrain présente un linéaire de voie ou emprise publique supérieur à 12 mètres, la construction sera implantée d'une limite séparative latérale à l'autre.
- si le terrain présente un linéaire de voie ou emprise publique inférieur à 12 mètres, la construction pourra être implantée d'une limite séparative latérale à l'autre ou accolée à l'une des limites séparatives latérales. On pourra également traiter deux constructions, chacune étant accolée à l'une des limites séparatives latérales.

#### 7-1-3 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES CORRESPONDANT AUX « AUTRES EMPRISES CONSTRUCTIBLES » DÉFINIES DANS L'ARTICLE 9-3

Les constructions nouvelles seront édifiées contiguës aux limites latérales ou à l'une des deux, et de préférence adossées aux bâtiments et aux murs de clôture existants sur les parcelles voisines.

#### 7-1-4 - LES RECONSTRUCTIONS

Pour les constructions se substituant aux bâtiments pouvant être remplacés (hachures fines de la légende), la construction par rapport aux limites séparatives latérales est modulable dans les conditions suivantes :

- si le terrain présente un linéaire de voie ou emprise publique inférieur à 12 mètres, la construction sera implantée d'une limite séparative latérale à l'autre.
- si le terrain présente un linéaire de voie ou emprise publique supérieur à 12 mètres, la construction pourra être implantée d'une limite séparative latérale à l'autre ou accolée à l'une des limites séparatives latérales. On pourra également traiter deux constructions, chacune étant accolée à l'une des limites séparatives latérales.

#### 7-1-5 - LES TERRAINS BORDÉS PAR PLUSIEURS VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Sur les terrains constructibles tel que définis par la légende, la construction nouvelle sera implantée sur au moins l'une des limites séparatives latérales, l'espace restant sera bordé, en limite de voie ou emprise publique, d'une clôture d'un modèle défini à l'article 11 du présent règlement.

#### 7-1-6 - PROFONDEUR MINIMUM

Les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales s'appliquent sur une bande de 6 mètres minimum de profondeur.

## **7-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES**

### **7-2-1 - DISTANCE MINIMUM D'IMPLANTATION**

#### **Cas de façades aveugles**

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle respectera une distance minimum de 1,90 mètres par rapport à la limite.

#### **Cas de façades percées**

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle respectera une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite.

## **ARTICLE US.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

### **8-1 - CAS DE FAÇADES AVEUGLES**

Lorsque deux constructions non contiguës sont édifiées sur une même parcelle, leurs façades aveugles devront être distantes de 1,90 mètre minimum.

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où peut être envisagée la restitution de percements d'origine sur les façades d'un immeuble protégé au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

### **8-2 - CAS DE FAÇADES PERCÉES**

Lorsque deux constructions non contiguës sont édifiées sur une même parcelle, leurs façades comportant des fenêtres devront être distantes de 3 m 50 minimum.

## **ARTICLE US.9 - EMPRISE AU SOL**

### **9-1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sans objet.

### **9-2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

#### **9-2-1 - LÉGENDE « EMPRISE DE CONSTRUCTION IMPOSÉE » (ROUGE ET JAUNE/ROUGE DE LA LÉGENDE)**

La construction nouvelle doit occuper la totalité de l'emprise imposée.

#### **9-2-2 - LÉGENDE « EMPRISE CONSTRUCTIBLE » (TRAME À POINTS ROUGES FINS)**

L'emprise de construction autorisée est limitée au maximum à la surface indiquée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, dans la limite des pourcentages indiqués au plan polychrome. L'absence d'indications correspond à un pourcentage égal à 100% de la surface tramée.

### **9-3 - AUTRES EMPRISES CONSTRUCTIBLES**

#### **9-3-1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX**

La création des bâtiments suivants (9.3.2 à 9.3.5) est subordonnée à la requilibrage des cours et espaces libres, prenant en compte :

- la suppression des réseaux et éléments parasites sur les façades, les murs de clôture, les couvertements et les sols

- le confortement, l'entretien et l'amélioration des immeubles ou parties d'immeubles en relation avec les espaces non bâtis, tels que : les galeries, coursives et escaliers ouverts ou partiellement ouverts ; les bâtiments secondaires occupant la parcelle et non portés en jaune sur le plan ; les annexes, locaux de service, abris ou ouvertures qui ne seraient pas portés en jaunes sur le plan

- l'entretien amélioré de tous les murs et façades cernant les espaces non bâtis, les sols y compris les passages cochers ou non clos sous immeubles ainsi que les espaces végétalisés.

Les reconstructions se substituant aux bâtiments pouvant être remplacés (hachures fines de la légende) auront pour emprise maximum celle de la construction initiale. Une implantation différente pourra être autorisée, pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, sous réserve du respect des dispositions du présent règlement, en particulier des articles US.6 et US.7.

#### 9-4 - LES RECONSTRUCTIONS

L'emprise ou plusieurs emprises cumulées d'un maximum de 30m<sup>2</sup>, sur un seul niveau et par unité foncière, à compter de la date d'approbation de la présente modification du PSMV.

Est admis, au-delà des conditions définies ci-dessus (9-3-1 à 9-3-4), l'extension des bâtiments dans les conditions suivantes :

#### 9-3-5 - LES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS DE LA ZONE USB

Dans tous les cas, l'extension sera assujettie à l'obligation de requalifier les façades et toitures des immeubles cernant la cour. L'entretien de ces façades et toitures devra être assuré, soit en laissant le pied des façades libre, soit en réalisant un couverture de l'extension permettant de supporter un échafaudage.

L'extension de locaux d'activités dans les cours est interdite sauf en cas de mise aux normes des locaux techniques et sanitaires liés à l'activité. Elles seront limitées à un rez-de-chaussée, et à une extension par unité foncière.

#### 9-3-4 - LES CONSTRUCTIONS DANS LES COURS INTÉRIEURES

Ces locaux ou installations doivent être regroupés, sauf pour des raisons liées à la typologie ou à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine. Ils doivent être d'une emprise limitée à celle nécessaire au bon fonctionnement du local envisagé.

- Sur les aires de stationnement de surface, de petits édifices abritant les services.
- Les émergences liées au fonctionnement des parcs de stationnement en sous-sol
- Les abris de jardins et les serres
- Les cheminements couverts reliant des bâtiments, dans la limite des unités de passage imposées par les services de sécurité
- Les garages individuels
- Les vérandas dans la limite de 20m<sup>2</sup> de SP

Seront admis les types de constructions suivants :

#### 9-3-3 - PETITES CONSTRUCTIONS LIÉES À L'USAGE DES LIEUX

- des ouvrages d'accès aux étages : ascenseurs, escalier de secours, coursives et escaliers permettant une distribution par l'extérieur.

- des locaux techniques et de service : abris de poubelles, locaux pour poussettes et deux roues, installations liées au fonctionnement des bâtiments : coffres et armoires de distribution des sources d'énergie et de télécommunications, boîtes aux lettres, chambres de tirages et trappes de visites au sol.

Ces locaux ou installations doivent être regroupés, sauf pour des raisons liées à la typologie ou à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine. Ils doivent être d'une emprise limitée à celle nécessaire au bon fonctionnement du local envisagé.

L'implantation de ces locaux ou installations ne doit pas altérer les conditions d'habitabilité ou d'usage des bâtiments concernés ni celles des immeubles voisins.

Ces locaux doivent s'inscrire dans l'enveloppe volumétrique du bâtiment (volume couvert y compris les passages cochers). Toutefois, si l'inscription de ces locaux s'avère techniquement impossible dans l'enveloppe existante, ou porte atteinte à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine, ils pourront être implantés à l'extérieur des volumes bâtis.

#### 9-3-2 - LES LOCAUX TECHNIQUES, DE SERVICE ET D'ACCESSIBILITÉ AUX ÉTAGES

## ARTICLE US.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### Justification des options prises

Le volume des bâtiments est l'un des éléments majeurs de l'identité d'un ensemble urbain. Ceci est particulièrement vrai à Vittré, dont la position dominante permet des vues lointaines sur la ville intra-muros. On constate dans le centre historique, le long des rues, une très grande homogénéité dans les volumes bâtis traditionnels. Seuls les édifices à caractère public, civils ou religieux, émergent du vêlum général des toitures.

Afin de conserver cette image, la volumétrie des constructions nouvelles doit parfaitement s'insérer dans l'existant. C'est pourquoi il a été pris le parti de définir la hauteur des constructions nouvelles par rapport à celles des constructions existantes constituant leur environnement immédiat.

Les constructions existantes doivent être maintenues dans leur volume, sauf celle ne présentant pas une image compatible avec le centre historique.

### 10-1 - RÈGLES PRÉLIMINAIRES

La hauteur d'une façade est mesurée entre le niveau du sol existant avant aménagement et l'égout de toit. La hauteur est mesurée au milieu du linéaire de façade.

Pour toute reconstruction, il sera exigé un levé de géomètre des héberges existantes.

On s'attachera à obtenir la meilleure insertion possible, en fonction de la forme et du volume de couverture, et éventuellement de la pente.

### 10-2 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sans objet, sauf indications contraires portées au plan (écrêtement ou surélévation).

### 10-3 - ECRÈTEMENT OU SURELEVATION

Pour des motifs d'harmonie ou de salubrité, des modifications de diverses natures devraient intervenir sur certains bâtiments, répertoriés dans la liste annexée au présent règlement et marqués au plan par un signe distinct pour chaque type de modification :

- Les bâtiments marqués au plan par la lettre - E - sont appelés à être écrêtés, dans les limites des conditions définies à l'article 10-4.
- Les bâtiments marqués au plan par la lettre - S - pourront être surélevés, dans les limites des conditions définies à l'article 10-4.

## 10-4 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

### 10-4-1 - HAUTEUR ABSOLUE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est modulée par la hauteur relative définie à l'article US.10.4.2.

### a - Cas général

La hauteur maximale des constructions est déterminée par le nombre de niveaux :

Elle sera au maximum de 12 mètres à l'égout et 18 mètres au faîtage, selon les dispositions suivantes :

- . un rez-de-chaussée, deux étages carrés, un étage d'attique sous égout
- . un rez-de-chaussée, deux étages carrés et un niveau de comble aménageable et éclairable

Elle sera au maximum de 9 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage, selon les dispositions suivantes :

- . un rez-de-chaussée, un étage carré, un étage d'attique sous égout
- . un rez-de-chaussée, un étage carré et un niveau de comble aménageable et éclairable

Elle sera au maximum de 6 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage, selon les dispositions suivantes :

- . un rez-de-chaussée et un étage carré ou d'attique sous égout
- . un rez-de-chaussée et un niveau de comble aménageable et éclairable

Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour les cages d'escaliers ou d'ascenseurs hors oeuvre, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.

#### **b - Cas particuliers**

**Les Constructions nouvelles correspondant aux « autres emprises constructibles » définies dans l'article 9-3**  
La hauteur maximale des constructions à rez-de-chaussée, définie à l'article 9-3 du présent règlement est fixée à 3 mètres à l'égout et 4,5 mètres au faîtage.  
Dans le cas où ces constructions sont adossées à un mur de clôture, leur hauteur au faîtage devra être inférieure à celui-ci, sauf pour des solutions particulières, adaptées à des problèmes techniques ou esthétiques.

**Construction nouvelle dans la légende « emprise constructible »** (trame à points rouges fins) : la hauteur est au maximum celle du bâtiment moyen, dans le cas où aucune indication n'est portée au plan.

### **10-4-2 - HAUTEUR RELATIVE DES CONSTRUCTIONS**

#### **10-4-2-1 - HAUTEUR DES LIGNES D'ÉGOUT**

La hauteur des lignes d'égout des constructions nouvelles sera fonction de celle des bâtiments moyens ou limitrophes. Seront prises comme références les constructions qui ne sont pas hors gabarit, (trop hautes ou trop basses) par rapport au niveau moyen des bâtiments.  
Dans le cas de création d'alignements nouveaux, on s'attachera à créer une silhouette s'apparentant à celle des alignements existants.  
Exceptionnellement, une dérogation concernant la hauteur pourra être accordée afin de créer un étage entier ou pour ne pas rendre ou laisser visibles des pignons aveugles trop importants.

#### **a - Cas général**

La hauteur à l'égout des constructions nouvelles sera comprise entre celle des égouts des bâtiments contigus ou les plus proches, avec une tolérance de + ou - 1,50 mètres.

#### **b - Cas particuliers**

##### **Bâtiment nouveau dans un alignement homogène**

La hauteur à l'égout de la construction nouvelle sera :  
- soit alignée avec celle des constructions limitrophes, si les lignes d'égouts sont au même niveau  
- soit établie entre les deux, ou alignée sur l'une ou sur l'autre des lignes d'égouts si celles-ci sont décalées.  
La meilleure insertion possible sera recherchée, en fonction de la forme et du volume de couverture.

##### **Bâtiments sur des parcelles de plus de 20 mètres de façade sur voie ou espace public**

La hauteur à l'égout sera réglée sur les moyennes comme défini dans le cas général, mais il pourra être toléré une augmentation de la hauteur d'au maximum 1,50 mètre sur un tiers de la longueur.

**Construction nouvelle dans la légende « emprise constructible »** (trame à points rouges fins), deux cas se présentent :  
- la hauteur est définie sur le plan polychrome, par l'indication du nombre de niveaux maximum.  
- la hauteur est au maximum celle du bâtiment moyen, dans le cas où aucune indication n'est portée au plan.

#### **10-4-2-2 - HAUTEUR DES LIGNES DE FAÎTAGE**

La hauteur des lignes de faîtage des constructions nouvelles sera déterminée par la hauteur du volume de couverture, limitée à 6 mètres entre l'égout et le faîtage.

## ARTICLE US.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Justification des options prises  
Eu égard au caractère historique, architectural, urbain et paysager du secteur sauvegardé, cet article définissant l'aspect des constructions est l'un des plus étoffé du présent règlement.

Afin de couvrir de façon spécifique les différents types d'architectures rencontrées, existantes ou futures, il est divisé en quatre chapitres, dont le premier est applicable à l'ensemble des constructions.

En fonction de la classification de l'immeuble sur lequel on doit intervenir (voir légende du PSMV), on se reportera à l'un des trois autres chapitres.

le chapitre 11-2 traite des constructions anciennes existantes, à l'exception des bâtiments protégés au titre des monuments historiques, et des immeubles dont la démolition pourra être imposée

le chapitre 11-3 traite des "immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition pourra être imposée" (indiqués en jaune au PSMV)

le chapitre 11-4 porte sur les constructions nouvelles

le chapitre 11-5 porte sur les façades commerciales, il est applicable à l'ensemble des immeubles existants ou futurs.

### 11-1 - RÈGLES GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU SECTEUR

Qu'il s'agisse de réhabilitations ou d'adaptations de bâtiments à conserver ou de transformation d'immeubles non protégés, toute intervention visera à son intégration au site urbain et au proche environnement, par la simplicité du volume, la discrétion du détail architectural et le souci de ne pas se démarquer du voisinage construit.

Est notamment interdit :

- Toute architecture faisant référence à des modèles autres que locaux.
- Toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...)
- Toute utilisation d'éléments préfabriqués (clôtures de béton armé ajourées, panneaux et garde-corps dits décoratifs, lambrequins en bois ou métal découpés...), sauf si reprise d'éléments XIXe ou début XXe siècle.

Le règlement ne pouvant néanmoins couvrir tous les cas de figure possibles, les éléments non mentionnés feront l'objet d'un examen spécifique et seront acceptés en fonction de leur cohérence avec les principes directeurs du plan.

### 11-2 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN ET À LA RESTAURATION DES BÂTIMENTS

#### 11-2-1 - APPLICATION DES PRESCRIPTIONS, EN FONCTION DES CATÉGORIES D'IMMEUBLES EXISTANTS

a - Sont soumis aux dispositions édictées à l'article R-313.19.1 du Code de l'Urbanisme les immeubles protégés par la législation sur les Monuments Historiques

b - Sont appliqués les articles 11-2-2 à 11-2-15 et 11-5 pour :

- les immeubles ou parties d'immeubles à conserver, dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits, figurés sur le plan par un aplat gris foncé.
- les immeubles ou parties d'immeubles constitutifs de l'ensemble urbain, à conserver, dont la modification pourra être autorisée, figurés sur le plan par un aplat gris moyen.
- les immeubles non protégés, pouvant être conservés, améliorés ou remplacés, figurés sur le plan par un aplat gris clair.

c - seront appliqués les articles 11-3 et 11-5 pour les immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition pourra être imposée figurés sur le plan en jaune.

**d - Seront appliqués les articles 11-4 et 11-5 pour les constructions nouvelles.**

**e - Particularités concernant les bâtiments marqués au plan par la lettre M**  
 Indépendamment des diverses natures de prescriptions énoncées au présent article, des modifications particulières sont à apporter à un certain nombre de bâtiments marqués au plan par la lettre - M - (bâtiments à modifier) et répertoriés sur le plan.

#### **11-2-2 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS**

##### **11-2-2-1 - REPRIS DE STRUCTURES INTÉRIEURES**

L'ensemble des structures anciennes (planchers, murs porteurs, cloisons, escaliers...) si elles supportent des éléments de décors seront conservées et restaurées, à moins que leur état de dégradation ne le permette pas.

##### **11-2-2-2 - REPRIS DE STRUCTURES EN FAÇADE ET MODIFICATIONS D'OUVERTURES**

Ces reprises et modifications seront traitées avec des matériaux compatibles avec les maçonneries et les mises en œuvre traditionnelles.

##### **11-2-2-3 - LES INTÉRIEURS**

Tous les éléments anciens qualitatifs ou assurant la cohérence architecturale, ornementale et historique de l'immeuble sont protégés au titre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Le maintien et la restauration des éléments intérieurs pourront être imposés.

##### **11-2-2-4 - LES ADJOCTIONS PAR RAPPORT AUX VOLUMES BÂTIS**

Pour retrouver l'aspect et le caractère initial d'un bâtiment, il sera exigé, à l'occasion de travaux concernant la façade et la couverture, la suppression de tout volume parasitaire, répertorié au plan et en annexe par les lettres E, M et S, ou indiqué en jaune.

##### **11-2-2-5 - LES ÉLÉMENTS DE DÉCORS**

Tels que niches abritant une statue, corbeaux, gargouilles, cartouches... faisant partie intégrante de la façade, seront conservés et restaurés.

## 11-2-3 - TRAITEMENT DES MURS EXTÉRIEURS

### Justification des options prises

Les modes constructifs de Vitré ont évolué au fil du temps, nous laissons aujourd'hui une grande variété de matériaux de façades, dont le traitement extérieur est à étudier au cas par cas.

A Vitré, on emploie indifféremment la pierre et le bois pour les maisons courantes. Ce n'est qu'après le XVII<sup>e</sup> siècle que la pierre s'impose définitivement, au moins en façade sur rue, le pan de bois étant cantonné à des utilisations marginales : bâtiments annexes, galeries de liaison, ajouts, surélévations, cloisonnements intérieurs...

Enfin, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup>, la brique fait son apparition. Elle est généralement employée en association avec de la pierre de taille.

La pierre locale (granit, grès ou schiste), mais également, ponctuellement, le calcaire tendre, sont employés, selon les époques et la qualité du bâtiment, dans les mises en œuvre suivantes :

- en moellons enduits, pour les parties courantes de murs, allié à la pierre de taille pour les éléments particuliers de structure : linteaux, piédroits, larmiers et appuis
- en pierre de taille (granit), pour l'ensemble de la façade
- en moellon jointoyé.

### 11-2-3-1 - MURS EXTÉRIEURS EN PIERRE DE TAILLE

- Les restaurations feront appel, dans la mesure du possible, à des matériaux de même source que ceux d'origine et à défaut, analogues par la coloration, le grain et la dureté.
- Les jointoiements se feront au nu du parement, au mortier de chaux et de sable.
- Les nettoyeurs des façades se feront par lavage et micro-sablage sous certaines conditions d'emploi, accompagnés d'un brossage à la brosse douce.
- Les procédés de décapage de peinture sur pierres et de micro-sablage devront être agréés par l'architecte des bâtiments de France avant leur mise en œuvre.
- La peinture des parements en pierre, le sablage, le ponçage et l'utilisation du « chemin de fer » sont interdits.

### 11-2-3-2 - MURS EXTÉRIEURS TOTALEMENT ENDUITS

Sous le terme de façades enduites, se cachent des traitements très différents, en fonction du support et de l'époque de réalisation. On trouve :

#### • Des enduits traditionnels réalisés au mortier de chaux aérienne.

- Des enduits et crépis modernes, réalisés à partir de liants artificiels (ciments), employés :
- . En remplacement d'enduits traditionnels sur les façades anciennes.
- . En finition de façades plus récentes (à partir de 1920 ou 30).

Le ravalement des façades enduites sera fonction de l'état de l'enduit existant, de l'époque et de l'aspect de la façade.

- Les enduits dégradés ou incompatibles avec la construction seront remplacés.
- Les enduits, traditionnels ou modernes simplement encrassés, et ne présentant pas de désordres, pourront être provisoirement conservés, nettoyés, et recevoir un traitement de surface compatible avec le support.

#### • Réfections totales d'enduits

En règle générale, les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade. Elles se feront avec un mortier à base de chaux aérienne et de sable, élaboré sur place. La couche de finition sera lissée ou talochée finement.

En aucun cas l'enduit ne présentera de saillie par rapport au nu des pierres de taille.

L'application de mortiers "prêts à l'emploi" devra être soumise pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

Les décors de faux appareillage ainsi que les polychromies, seront restitués dans la mesure du possible.

Sont interdits :

. L'enduit au mortier de ciment (gris ou blanc)

Elles pourront être restaurées à l'identique, avec le recours des matériaux de même nature et en proscrivant la brique dite "de parement".  
Les rejointoiments des briques se feront au nu du parement extérieur avec un mortier identique à celui des façades en pierre de taille.  
La peinture sur les briques est interdite.

#### **a - façades conformes à l'état d'origine (fin XIXe ou XXe siècle) :**

#### **11-2-3-4 - MURS EXTÉRIEURS COMPORTANT DES BRIQUES APPARENTES**

Ces joints seront traités au nu du parement.  
Les éléments de modénature et de décor en pierre seront laissés apparents, ils seront nettoyés et restaurés comme indiqué dans le chapitre précédent (travalement des façades en pierre de taille).  
Sont interdits les joints de ciment ou de chaux artificielle, les joints en creux ou en relief, sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine et compatibles avec le style du bâtiment.  
La restauration de moellonnage apparent peut, à la différence des réfections d'enduits, se faire plus aisément par reprises partielles, localisées en fonction des besoins.

Pour les murs de calcaire tendre, les joints seront terminés par une couche de finition de chaux naturelle lissée.  
Pour les murs en moellons de gruit, de grès ou de schiste, les joints seront réalisés au mortier de chaux et de sables de granulométrie variée, suivant l'aspect voulu.

#### **11-2-3-3 - MURS EXTÉRIEURS EN MOELLONS JOINTOYÉS**

Tout autre type de peinture ou de revêtement semi épais est interdit.  
- Pour les enduits peints que l'on ne peut décapier et pour les parements pierre déjà peints, l'application d'une peinture minérale du commerce est possible.  
- Pour les enduits à base de chaux aérienne, deux solutions sont envisageables :  
- application d'un lait de chaux.  
- application d'un enduit mince, composé de chaux et de charges minérales : sable siliceux très fin ou poudre de pierre calcaire tamisée, teintée par des pigments naturels, en couches fines. La finition est tendue, essuyée ou lissée.  
- Pour les enduits à base de chaux aérienne, deux solutions sont envisageables :  
- application d'un lait de chaux ou à la peinture minérale, ils seront nettoyés par brossage sans lessivage.  
- S'ils ont reçu une peinture organique (vinyle ou acrylique), ils devront être complètement décapés, par procédé chimique ou abrasif. Ce traitement est indispensable pour l'application de peintures aux silicates (minérales).  
La finition sera fonction du support :  
- Pour les enduits conservés seront préalablement nettoyés selon les procédés suivants :

#### **b - Réfection des enduits conservés**

Toute réfection d'enduit autre que partielle demande la dégradation préalable des anciens enduits, celle-ci peut être susceptible de mettre à jour :  
- Un dispositif de pierres de taille apparent à l'origine : chaînes, bandeaux, encadrements de baies... Un tel dispositif devra être rétabli dans son apparence. Lorsqu'il révélera une altération de l'ordonnance d'origine, celle-ci sera restituée dans la mesure du possible.  
- La réouverture de baies obturées sera notamment recherchée et à défaut de possibilité, l'existence d'une ancienne ouverture sera utilement soulignée par un défoncé de sa surface sur au moins 10 cm par rapport au nu extérieur de l'encadrement mis à jour.  
- L'enduit par application mécanique dit "tyrolien"  
- L'incorporation de colorants dans le mortier, autres que les terres naturelles et les oxydes métalliques.  
- la peinture sur enduits, hormis s'il s'agit de badigeons à la chaux.  
- les produits filmogènes incompatibles avec les supports perméables.

**b - façades modifiées**  
En cas de présence de briques apparentes résultant de transformations tel que le percement d'ouvertures ou l'agrandissement de baies, il sera prescrit soit de remplacer la brique par de la pierre, soit de la recouvrir par un enduit. Ceci indépendamment des cas où l'intérêt architectural du bâtiment commande une restitution de l'état d'origine.

#### 11-2-3-5 - MURS EXTÉRIEURS RÉALISÉS EN PAN-DE-BOIS

**Pour le pan-de-bois non conçu pour être apparent** : un enduit devra le recouvrir, selon les prescriptions énoncées en 11-2-3-2.

**Pour le pan-de-bois conçu pour être apparent** : il devra être restauré et laissé apparent. Les remplissages existants (torchis, briques, moellons...) seront dans la mesure du possible, conservés. Leur protection se fera par un enduit au mortier de chaux et sable de carrière.

#### a - Le traitement des bois

En fonction de l'analyse de la façade, liée à l'époque de construction, la structure sera ou non laissée apparente. Les opérations suivantes seront réalisées :

- . restauration ou changement des pièces de bois défectueuses en employant des bois anciens de récupération ou des bois neufs éclatés et équarris
- . décapage des bois si nécessaire et traitement par produits d'impregnation anti-parasite et fongicide
- . les bois restant apparents seront huilés (huile de lin chaude passée au minimum en trois couches). Ils pourront être teintés à l'aide de pigments naturels donnant des tons soutenus ou laissés naturels après impregnation d'une couche de lasure ou de carboynyle incolore. Ils pourront également être peints à l'huile, suivant une teinte ancienne retrouvée dans la ville, sur des édifices de même époque.

#### b - Le remplissage en torchis

Le remplissage en torchis sera, dans la mesure du possible, conservé. Les parties défectueuses seront restaurées, à l'aide d'un torchis de composition similaire à l'existant.

Dans le cas d'une dépose partielle ou totale du remplissage existant, pose d'un lattage de bois dur dans l'épaisseur des bois de structure (pour le pan de bois apparent) ou sur les bois (pour les pans de bois cachés). L'emploi d'éclisses, recevant un revêtement de fibres végétales est également possible.

Pose du torchis (prêt à l'emploi ou non). Il peut être laissé apparent, et lissé au nu des bois de structure, ou posé en surépaisseur, en cas de structure non apparente. Le torchis peut recevoir un enduit constitué d'argile et de chaux aérienne. Il doit affleurer les bois en cas de pan de bois laissé apparent. Il peut garder sa couleur naturelle, ou éventuellement être teinté dans la masse lors de sa préparation, avec des pigments naturels.

Si l'on souhaite obtenir une finition colorée, on appliquera sur le torchis lissé, humide et durci, un lait de chaux teinté avec des colorants naturels, en deux couches légères croisées.

#### c - Le remplissage en moellons ou en briques

Pour leur ravalement, se reporter aux paragraphes ci-dessus, traitant des murs enduits ou de briques.

#### 11-2-3-6 - MURS EXTÉRIEURS HABILÉS DE BARDAGES DIVERS

Le bardage d'ardoise de petit module, de clins de bois locaux est autorisé, sous réserve d'être en accord avec l'époque, le type et l'architecture du bâtiment.

## 11-2-4 - PERCEMENTS : MURS ET BAIES

### Justification des options prises

L'équilibre d'une façade est dû à la répartition de ses percements, assurant une harmonie entre les parties pleines et vides.

Jusqu'à la Renaissance, les percements étaient dictés par l'organisation intérieure du bâtiment, avec une répartition verticale des fonctions. Les étages d'habitation présentaient alors une ou deux croisées placées en position centrale, accolées de part et d'autre, d'une ou plusieurs petites baies.

Au XVII<sup>e</sup> siècle, les meneaux et traverses de pierre ou de bois des baies disparaissent. La composition des façades va évoluer des schémas traditionnels médiévaux et Renaissance conservés jusqu'à la fin du siècle et au début du suivant, vers des compositions modulaires, fonctionnant par travées identiques, qui annoncent les façades du XVIII<sup>e</sup> siècle. Ces dernières sont composées de travées identiques sur toute la largeur de la façade, chacune étant constituée de deux ou trois niveaux de baies ordonnées suivant un axe vertical, et de hauteur égale ou décroissante depuis le bas vers le haut. Ces caractères perdurent jusqu'au début du XIX<sup>e</sup> siècle, et assurent une image cohérente de l'ensemble urbain.

### 11-2-4-1 - TRAITEMENTS DES BAIES DES ÉTAGES ET DES REZ-DE-CHAUSSEE À USAGE AUTRE QUE COMMERCIAL

#### a - Principes généraux

Hormis pour les façades en pan de bois, la plupart des ouvertures ont un encadrement de pierres qu'il conviendra de faire apparaître s'il a été recouvert d'enduit.

Les modifications ou réfections qui se sont traduites par des piédroits de briques, des encadrements de béton des linteaux de fer... donneront lieu, selon les cas, soit à restitution dans l'état d'origine, soit à dissimulation sous un enduit approprié.

Dans les constructions anciennes, certaines fenêtres comportaient à l'origine des meneaux et des traverses de pierre ou de bois qui ont été supprimés. Ces meneaux et traverses devront être rétablis et restaurés, dans leur matériau et mise en œuvre d'origine.

#### b - Les percements anciens

Les travaux de réparation ou d'aménagement intéressant une ouverture ancienne devront être l'occasion de sa remise en l'état d'origine.

Les baies anciennes seront maintenues. En cas de modifications ou de bouchement, elles seront restituées dans leurs proportions initiales.

Elles pourront exceptionnellement être obstruées, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie de la façade. Dans ce cas le bouchement sera maçonné et enduit, en retrait du nu de la façade. Le bouchement sera déterminé en accord avec l'architecte des bâtiments de France (maçonné, façade trompe l'œil, fausse menuiserie...). Les éléments de structures et de décor : appui, linteau, piédroits, seront conservés.

A l'occasion d'une opération d'aménagement, les baies percées ultérieurement à la construction de l'immeuble, nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchées, de façon à ne plus apparaître en façade. Celles en harmonie avec la façade pourront être conservées.

#### c - Les nouveaux percements

Ils sont envisageables, dans les limites définies ci-dessous, dans la mesure où ils ne dénudent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

**Pour les immeubles à conserver**, figurés sur le plan en hachures larges obliques ou en hachures noires larges et fines alternées, seuls pourront être autorisés, pour des raisons techniques, de petits percements destinés à améliorer l'usage et l'utilisation des bâtiments.

**Pour les immeubles non protégés, pouvant être conservés, améliorés ou remplacés**, figurés sur le plan en hachures fines, les percements nouveaux pourront être autorisés.

#### Cas particulier : les grands percements à rez-de-chaussée

Ils sont envisageables, dans les limites définies ci-dessous, dans la mesure où ils sont réalisés dans le respect de l'équilibre de la façade, des matériaux existants et de leur mise en œuvre, et en particulier :

Les fenêtres seront en relation avec le type et l'époque de la façade. Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", en bois avec subdivisions en vitrages plus hauts que larges. Elles s'inspireront des modèles anciens pour l'épaisseur et les profils des bois, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage, le positionnement en tableau.... Les petits bois seront assemblés, ceux sur parcloires amovibles ou saillantes sont proscrits.

#### 11-2-5-2 - FENÊTRES

La pose d'une nouvelle fenêtre ou porte, avec son bâti, dans un bâti dormant existant est interdite (fenêtre dite « rénovation »). Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement. Les modifications anciennes. (voir rapport de présentation) : elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade, sauf éventuellement pour les locaux d'activités et les commerces à rez-de-chaussée (voir chapitre correspondant). Si ce n'est pas le cas, les interventions nouvelles devront y tendre ou reprendre les menuiseries nouvelles seront en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment (voir rapport de présentation) : elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade, sauf éventuellement pour les locaux d'activités et les commerces à rez-de-chaussée (voir chapitre correspondant). Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure.

Dans le cas où leur restauration s'avère impossible, elles seront utilisées comme modèles pour des créations nouvelles. Lorsque les menuiseries d'origine (fenêtre, portes, portails...) subsistent ou ont laissé des témoins certains, elles doivent être restaurées et repeintes à l'identique. Lors de la présentation d'un projet, les menuiseries seront dessinées et décrites.

#### 11-2-5-1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

*Justification des options prises*  
L'harmonie d'une façade est autant due à son équilibre (rapport entre les parties pleines et vides) qu'à ses détails. À ce titre, les menuiseries prennent une grande importance dans la lecture d'une façade, et doivent être étudiées avec le plus grand soin. On s'attachera en particulier :  
• à rester en cohérence avec le style et l'époque de la façade,  
• à assurer un maximum d'éclairage naturel, par l'emploi de menuiseries de sections fines et en utilisant l'emprise totale du percement,  
• à harmoniser la menuiserie avec la tonalité de la façade, par l'emploi de teintes traditionnelles utilisées à Vittel.  
• à utiliser des bois d'usage local : chêne, châtaignier de préférence.

#### 11-2-5 - MENUISERIES EXTÉRIURES

On se reportera aux prescriptions concernant les devantures commerciales du présent règlement (article 11-5).

#### 11-2-4-2 - TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSEE À USAGE COMMERCIAL

Selon ce principe, la création de grands percements à rez-de-chaussée en façade principale, destinés en particulier à créer des garages, peut être interdite.  
Pour les immeubles à conserver, figurés sur le plan en hachures larges obliques et hachures noires larges et fines alternées, les grands percements à rez-de-chaussée ne sont envisageables que si le rez-de-chaussée n'est pas en cohérence avec les étages.  
La baie recevra un encadrement soit en cohérence, soit identique dans ses matériaux et sa mise en œuvre, avec celui des baies existantes.

Le percement devra être composé avec ceux de la façade, il sera plus haut que large, éventuellement carré.  
Le percement ne sera admis que si la façade présente au moins trois travées de baies, et qu'il n'englobe que deux travées.

Bien protégées, les menuiseries en bois ont une excellente durée dans le temps. De nombreux exemples remontant au XVIII<sup>e</sup> siècle et parfois antérieurement, nous sont parvenus. Afin d'obtenir les meilleurs résultats, il convient de réaliser une bonne préparation des bois. Ces derniers recevront, préalablement à tout traitement de finition, plusieurs couches d'huile de lin passée à chaud (environ 60°).

#### a - **traitement de surface**

### 11-2-5-6 - **TRAITEMENT DE SURFACE ET COLORATION DES MENUISERIES**

Les modèles suivants sont préconisés :

- les volets en bois pleins, constitués de panneaux assemblés dans des cadres ou de planches larges jointives, assemblées par traverses intérieures
- les persiennes constituées de lamelles inclinées assemblées dans un châssis
- les volets persiennes combinant les deux systèmes précédents.
- les volets ou les persiennes brisées métalliques ou en bois, se repliant dans l'embrasure extérieure de la fenêtre, sur les façades conçues à l'origine avec ce type d'occultation (à partir du début du XX<sup>e</sup> siècle).

Pour les façades non conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures, deux cas se présentent :

- les façades adaptées ultérieurement, dans des conditions satisfaisantes, pour lesquelles le maintien ou la pose de systèmes d'occultation extérieure de l'un des types décrits ci-dessous est envisageable
- les autres types de façades, pour lesquelles la pose de systèmes d'occultation sera possible, en s'assurant :
  - que le trumeau (espace entre deux fenêtres en façade) permet le rabattement des vantaux sans qu'ils ne se recouvrent ou sans débord sur la fenêtre voisine
  - que les encadrements des baies ne présentent ni décor, ni saillie, ni élément de ferronnerie empêchant la pose ou le débattement.

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures, on restaurera les dispositifs existants ou on les reconstituera.

### 11-2-5-5 - **VOLETS**

Dans le cas où de telles ouvertures sont utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles peuvent être entièrement ou partiellement vitrées. Chaque cas devant être étudié de façon spécifique. Dans tous les cas, les portes « à cassettes » sont interdites.

Les portes seront constituées de deux vantaux ouvrants « à la Française ».

Si cette disposition est techniquement impossible, on utilisera un modèle figurant des lames verticales irrégulières, posées en feuillure de la baie et au nu de l'imposte si elle existe.

Le percement étant obligatoirement plus haut que large, la porte pleine pourra être surmontée d'une imposte fixe, pouvant être vitrée si la porte elle-même est plus large que haute.

Les portes seront constituées de deux vantaux ouvrants « à la Française ».

Si cette disposition est techniquement impossible, on utilisera un modèle figurant des lames verticales irrégulières, posées en feuillure de la baie et au nu de l'imposte si elle existe.

Dans tous les cas, les portes « à cassettes » sont interdites.

Les portes anciennes seront systématiquement conservées et restaurées.

Les portes nouvelles seront réalisées en bois, en planches jointives irrégulières ou à cadres et panneautages moulurés ou plats, et reprendront l'esprit des modèles traditionnels existants à Vitre.

#### ET LES PORTAILS

### 11-2-5-4 - **PORTES DE GARAGE OU DE LOCAUX A REZ-DE-CHAUSSEE AUTRE QUE LES COMMERCES**

Dans tous les cas, la porte sera pleine sauf pour les impostes et pour les modèles postérieurs à 1830, comportant une grille en fonte.

Les portes anciennes seront systématiquement conservées et restaurées.

Les portes nouvelles seront réalisées en bois, en planches jointives irrégulières ou à cadres et panneautages moulurés ou plats, et reprendront l'esprit des modèles traditionnels existants à Vitre.

### 11-2-5-3 - **PORTES D'ENTRÉE**

Elles recevront en finition une peinture à l'huile naturelle ou une peinture microporeuse du commerce. Ce traitement assure généralement une tenue de l'ordre de sept à huit ans minimum, sans intervention.

#### **b - Coloration**

Les menuiseries seront obligatoirement peintes. Les lasure et vernis sont interdits.

Les tonalités seront choisies en fonction du type et de l'époque du bâtiment :

- des teintes moyennes ou soutenues, allant des tons ocres et bruns aux tons rouges type Van Dyck, pour les menuiseries des façades jusqu'au XVII<sup>e</sup> siècle, en particulier pour les façades à pan de bois apparent
- des tonalités claires : ton pierre, ocre jaune clair, gris colorés... dans la tradition des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles pour les menuiseries de façades à partir du XVIII<sup>e</sup> siècle.
- des teintes soutenues : brun, rouge ou vert foncé... seront employées pour l'ensemble des portes, y compris celles des garages ou entrepôts.

#### **11-2-6 - FERRONNERIE**

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment, ainsi que les éléments de clôture et de portails, seront restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, des pentures, ferrures, heurtoirs....

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles anciens, soit traitées de façon simple, et réalisées en fer ou fonte.

Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités foncées

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant.

Si tous les garde-corps d'un même étage ont disparus ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade.

Afin que les garde-corps anciens soient conformes aux réglementations en vigueur ou dans le cas où l'allège est trop basse par rapport au sol intérieur, on posera horizontalement en tabeau, au-dessus du garde-corps maintenu à son niveau d'origine ou au-dessus de l'allège, un ou plusieurs tubes ou barres de métal à section carrée fine (2 à 2,5 cm environ) de la même teinte que le garde-corps ou que la fenêtre.

#### **11-2-7 - RÉSEAUX ET COMPTEURS EN FAÇADE**

##### **11-2-7-1 - LES RÉSEAUX PROPRES À L'IMMEUBLE**

Les réseaux seront repris conformément à l'article U1-4. En complément de cet article, il est rappelé que tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants.

Sont obligatoirement à supprimer ou dissimuler :

- les réseaux EDF, Télécom, câble, gaz
- toutes canalisations de vidange d'eaux ménagères branchées sur les canalisations d'eaux pluviales.

Ces canalisations et réseaux seront soit encastés, soit passés dans les parties communes des immeubles, dans des gaines prévues à cet effet.

Les canalisations d'eaux pluviales et d'évacuations d'eaux usées visibles en façade seront traitées verticalement.

Lors d'une reconstruction d'ensemble de l'immeuble, il sera obligatoirement prévu les passages en intérieur de l'ensemble des réseaux.

Lors d'une opération de réhabilitation d'ensemble, l'ensemble des réseaux propres à l'immeuble (eau, arrivées et évacuations, gaz, EDF, Télécom, câble...) à l'exception des évacuations d'eaux pluviales, doivent être supprimés de la façade.

Des solutions seront trouvées pour assurer leur enterrément ou leur passage dans les parties communes de l'immeuble.

#### 11-2-7-2 - COMPTEURS

Les coffrets de branchement et de comptage seront situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes du bâtiment ou sur une façade secondaire.

Dans le cas contraire, les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc..) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils ne coupent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...). On recherchera les parties de soubassement en maçonnerie de remplissage plutôt que les parties en pierre de taille.

Ces coffrets seront encastres dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade. Toutes les saignées seront bouchées à l'aide de mortier de chaux aérienne, s'harmonisant en tous points avec la façade, le ciment et les fourreaux apparents ne sont pas autorisés.

#### 11-2-7-3 - BOÎTES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent.

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastres entièrement, en façade, en tableau ou dans la porte elle-même. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

#### 11-2-7-4 - CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION ET PARABOLES

Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière ne seront pas apparents en façade. Les grilles de ventilation seront encastrees, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Les paraboles sont interdites sur les façades visibles de l'espace public. Sur les parties autorisées elles seront peintes de la couleur servant de fond de vue tels que les murs, les couvertures, les cheminées.....

#### 11-2-7-5 - GAINES DE VENTILATION DES CUISINES DE RESTAURANT

Les dispositifs passant en extérieur, en façade sur rue et les sorties directes soit sur rue ou sur cour, soit par une fenêtre, soit dans le mur sont interdits.

Sont autorisés:

- les dispositifs passant en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers) et débouchant en couverture, traités comme une souche de cheminée.
- les dispositifs passant en extérieur sur cour, à condition :
- de ne pas nuire à l'éclairément des locaux limitrophes ni à la qualité architecturale de la cour.
- d'être traités de la même façon que les descentes pluviales.

## 11-2-8 - LES TOITURES

### Justification des options prises

Vitré se caractérise par la grande cohérence de ses couvertures, réalisées exclusivement en ardoise. Aux charpentes à fortes pentes et coyaux (partie basse de la couverture dont la pente est plus faible) conférant aux couvertures une ligne harmonieuse ont succédé, au XIX<sup>e</sup> siècle, des charpentes à pentes plus faibles, droites ou brisées (Mansart) d'un aspect beaucoup plus raide.

Certains petits volumes ont été réalisés avec des pentes faibles, ne supportant que des couvertures métalliques.

### 11-2-8-1 - VOLUME DES COUVERTURES

#### a - Restitution et amélioration de l'aspect

Pour retrouver l'aspect et le caractère initial d'un bâtiment, il pourra être exigé, à l'occasion de l'exécution de travaux concernant la remise en état de toiture :

- la suppression de volumes parasitaires
- la reprise de tout ou partie du volume de couverture, en particulier dans le cas de pentes trop faibles pour recevoir de l'ardoise, ou afin de retrouver un équilibre perdu lors d'une réfection non conforme à l'esprit du bâtiment.

#### b - Volume de couverture préconisé

Le volume de couverture des constructions traditionnelles sera maintenu ou restitué, selon l'une des formes traditionnelles décrites ci-dessous :

- Couvertures de formes simples, en général à 2 pentes variant de 40 à 55°. Les angles sont à arrêter, donc se retournent.

- Comblés à la Mansart, soit originaux de la construction de l'édifice (du XVII<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle), soit ajoutés à des constructions antérieures. Suivant l'époque de réalisation, les combles à la Mansart ont les pentes du brisis (partie la plus raide, "prolongeant" la façade) comprises entre 60 et 75°, et du terrasson (partie la moins raide d'une couverture brisée) comprises entre 25 et 45°.

Certains bâtiments traditionnels anciens protégés possèdent, d'origine, des couvertures ou parties de couvertures à pentes faibles, couvertes en matériau métallique (cuivre, zinc ou plomb). Cette disposition pourra être maintenue.

#### 11-2-8-2 - RÉFECTION DE CHARPENTE

En cas de remplacement d'une charpente existante, la nouvelle respectera la morphologie de l'ancienne, en particulier la présence de coyaux (partie dont la pente est plus faible, sur environ 0,50 à 1 mètre au-dessus de la gouttière), qui confèrent à la couverture une certaine souplesse.

En égot, à défaut de corniche, le chevonnage pourra faire saillie d'environ 30 cm par rapport au nu de la façade. Il sera laissé apparent en sous-face.

### 11-2-8-3 - LES MATÉRIAUX DE COUVERTURE

#### a - Volumes à pentes fortes

Ils seront obligatoirement couverts en ardoise naturelle, de petit module (15x27, 18x27), de modèles ordinaires ou historiques, à pose à pureau entier. Les ardoises seront posées au clou ou au crochet teinté.

Sauf disposition contraire d'origine, la couverture ne présentera pas de débord en rive sur pignon, ni en égot sur corniche.

En rive, le chevron terminal pourra être protégé par de l'ardoise clouée.

Les noues seront fermées et réalisées avec des noquets invisibles.

Les ouvrages apparents en métal seront réduits au strict nécessaire, et seront réalisés en cuivre ou en zinc pré-patiné.

#### b - Volumes à pentes faibles

Les bâtiments traditionnels anciens protégés possédant d'origine, des couvertures ou parties de couvertures à pentes faibles, couvertes en matériau métallique (cuivre, zinc ou plomb), seront refaites à l'identique.

On pourra également utiliser du zinc quartz ou du cuivre traité afin de conserver sa teinte d'origine.

Le cuivre ou le zinc pourront être posé à joints debouts.

## **11-2-9 - LES LUCARNES**

### **11-2-9-1 - LES LUCARNES EXISTANTES**

Les lucarnes existantes originelles de la construction du bâtiment, de volume et proportions traditionnels, seront conservées et restaurées.

Les lucarnes ne présentant pas d'intérêt architectural et ne remplissant plus de fonction, pourront être supprimées.

### **11-2-9-2 - LUCARNES NOUVELLES**

#### **a - Possibilité de création**

Les lucarnes ayant disparues, mais dont les traces sont encore visibles en charpente, seront obligatoirement restituées, en cas de nécessité d'éclairer le comble. Le modèle sera choisi en fonction de l'époque de l'édifice, et de son type de couverture.

En aménagement nouveau sous combles, la création de lucarnes nouvelles pourra être autorisée, elles seront en cohérence avec l'architecture du bâtiment, et respecteront en particulier, les dimensions habituelles pour ce genre d'ouvrage.

#### **b - Types de lucarnes admis**

Les lucarnes nouvelles doivent être en cohérence par leur nombre et leur disposition, avec la couverture et la façade du bâtiment.

Elles doivent reprendre des modèles existants (dans leurs proportions, matériaux et mise en œuvre), appartenant à des immeubles contemporains de celui pour lequel elles seront créées.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade (en général 0,90m. de large maximum, ce qui permet deux battants)

Les lucarnes seront en général, implantées à l'aplomb du mur de façade.

Si la façade est organisée en travées de percements régulières (surtout pour les façades en maçonnerie), les lucarnes seront axées soit sur celles-ci soit sur les trumeaux (partie pleine entre deux travées de fenêtres).

Si l'organisation des percements est irrégulière, le nombre et l'implantation des lucarnes sera étudié au cas par cas.

Les lucarnes seront couvertes en ardoise ainsi que les jouées, sauf pour les parties en pierre qui pourront être couvertes en matériau métallique (plomb, zinc ou cuivre).

## **11-2-10 - LES CHÂSSIS DE TOITS**

### **11-2-10-1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Les combles brisés dits "à la Mansart" ne pourront recevoir de châssis de toits sur le bsis.

Si la façade est organisée en travées de percements réguliers, les châssis seront axés soit sur celles-ci soit sur les trumeaux.

Si l'organisation des percements est irrégulière, et pour les couvertures complexes, l'implantation des châssis sera étudiée au cas par cas.

Les châssis seront de proportion rectangulaire. Ils seront posés verticalement, dans le tiers inférieur du pan de toiture et encastres dans la couverture et devront rester en harmonie de proportion avec le pan de toiture.

Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

### **11-2-10-2 - POSSIBILITÉ DE POSE DE CHÂSSIS DE TOITS**

**Pour les immeubles non protégés, pouvant être conservés, améliorés ou remplacés,** figurés sur le plan en hachures fines, les châssis auront des dimensions maximales de 0,80 x 1,00 mètre.

**Pour les immeubles à conserver**, figurés sur le plan en hachures larges et fines alternées, les châssis de toits ne seront admis que sur les versants de couverture non visibles de l'espace public, en nombre très limité, et seulement afin de compléter un niveau de comble déjà éclairé. Leurs dimensions maximales seront de 0,55 x 0,80m, posés verticalement.

#### **Cas particulier : les châssis de désenfumage**

L'emploi de châssis de désenfumage en couverture ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple). Les châssis aux dimensions réglementaires, seront implantés de façon à être le plus discrets possible.

#### **11-2-11 - LES VERRIÈRES EN COUVERTURE**

**Pour les immeubles non protégés, pouvant être conservés, améliorés ou remplacés**, figurés sur le plan en hachures fines, les verrières en couverture pourront être autorisées dans la mesure où elles ne dénatureront pas le bâtiment, et s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain. Elles seront réalisées en verre clair et en profilés de métal de section fine, posées au nu extérieur de la couverture et traitées dans des teintes très foncées.

**Pour les immeubles à conserver**, figurés sur le plan en hachures larges obliques et hachures noires larges et fines alternées, selon les principes précédents, les verrières pourront être autorisées sur les versants de couverture non visibles de l'espace publics.

#### **11-2-12 - SOUCHES DE CHEMINÉES ET EVACUATION DE GAZ BRULÉS**

##### **11-2-12-1 - SOUCHES ANCIENNES ET CRÉATIONS NOUVELLES**

Les souches de cheminées anciennes en pierre ou en brique, apparente ou enduite, seront conservées et restaurées dans leur hauteur, leur forme et leurs matériaux. La démolition de celles qui ne participent pas à la structure du bâtiment pourra être autorisée. Les cheminées modernes, non conformes dans leur volume et leurs matériaux aux cheminées traditionnelles devront être supprimées. Les souches nouvelles reprendront les proportions, les matériaux et la mise en œuvre des anciennes.

##### **11-2-12-2 - SORTIES DE GAZ BRULÉS ET VENTILATIONS**

Lorsqu'ils existent, les conduits anciens existants seront utilisés. En l'absence de conduits, les évacuations de gaz brûlés et les ventilations se feront :

- . soit dans des conduits créés,
- . soit sur les façades ne donnant pas sur l'espace public. Dans ce cas, les sorties visibles feront l'objet d'un traitement spécifique, visant à les harmoniser avec la façade.

La pose d'aspirateurs et capte-sules et de vanteilles d'aération sera subordonnée à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

##### **11-2-13 - GOUTTIÈRES - DESCENTES D'EAU PLUVIALE - EAUX USÉES**

Gouttières et descentes d'eau pluviale seront obligatoirement réalisées en cuivre, en zinc ou en fonte. Les dauphins en fonte seront peints dans le ton des murs de façade. Ils correspondront à la hauteur du soubassement ou à un élément de deux mètres.

Les descentes d'eau pluviale seront placées si possible aux extrémités des façades.

#### **11-2-14 - LES CAPTEURS SOLAIRES**

**Pour les immeubles de type A et de type B**, figurés sur le plan en aplats gris foncés et gris moyens, les capteurs solaires sont interdits.

**Pour les immeubles non protégés, pouvant être conservés, améliorés ou remplacés**, figurés sur le plan en aplats gris clair, les capteurs solaires pourront être autorisés. Ils seront entièrement intégrés à la couverture. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment.

### 11-2-15 - LES PARABOLES

Les paraboles seront invisibles de l'espace public. Cependant, dans le cas où la réception serait défectueuse, on s'attachera à les intégrer le mieux possible : en pignon, adossée à une cheminée... Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

### 11-2-16 - CLÔTURES EXISTANTES

#### Justification des options prises

Les clôtures traditionnelles de ville, donnant sur rue, en intérieur de parcelles ou en moyennées, sont constituées de murs hauts de mœillon, généralement de schiste, apparent ou enduit, ou de murs-bahuts bas surmontés d'une grille métallique (dispositif employé à partir de la fin du XVIIIe siècle). Ces dispositions d'origine seront maintenues et reproduites pour des créations nouvelles.

Les clôtures traditionnelles, seront conservées et restaurées selon les prescriptions édictées dans les chapitres « Ravivement des façades » et « Ferronneries ». Le percement de clôtures moyennes ou en intérieur de parcelles pourra être autorisé, afin de faire communiquer deux entités. L'emprise du percement ne pourra excéder 2,50 mètres. Les clôtures non traditionnelles, dont l'aspect nuit à la perception de l'environnement devront être, à l'occasion de travaux, retraités afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

### 11-2-17 - LES PORTAILS

Les portails traditionnels existants seront conservés et restaurés dans leur intégrité, c'est à dire les vantaux de menuiserie ou les éléments de serrure, les piles maçonnées, les éventuels chasses-roues, le dallage spécifique pouvant marquer l'entrée....

### 11-2-18 - LES VESTIGES DES FORTIFICATIONS

Les vestiges des fortifications seront conservés et restaurés.

Sur domaine public ou privé, une action de mise en valeur des vestiges en élévation des fortifications doit être menée. Elle doit porter sur la restauration le dégagement des éléments maçonnés encore en place, la suppression des éventuels bâtiments précaires adossés, la consolidation....

### 11-3 - IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DÉMOLITION OU LA MODIFICATION POURRA ÊTRE IMPOSÉE (EN JAUNE SUR LE PSMV)

Dans l'attente d'une démolition imposée, seuls les travaux d'entretien courant indispensables à la sécurité des personnes, à la mise hors d'eau et hors d'air du bâtiment seront possibles.

Dans le cas d'une modification imposée, les travaux devront conférer au bâtiment une cohérence et une compatibilité avec l'environnement proche ou lointain. Dans ce but l'application des règles concernant la restauration des bâtiments s'appliquera.

## 11-4 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

### Justification des options prises

Le centre historique est constitué de deux types de bâtiments :

- Les bâtiments communs correspondant à des programmes de logements, de commerces ou d'activités. Ces bâtiments constituent un ensemble homogène de volumes et de matériaux, tout en étant individuellement représentatifs de leur époque de construction. Ils forment le paysage urbain de la ville historique. Pour ces types de bâtiments, les concepteurs devront s'inscrire dans cette démarche d'accompagnement, et s'insérer dans un « déjà là ».
- Les bâtiments à caractère monumental se distinguant par leur fonction (bâtiments d'usage collectif ou institutionnel). Ces bâtiments donnent à lire leur caractère monumental dans leur volumétrie et leur décor, ils constituent des signaux dans la ville. Les bâtiments futurs de ce type devront également traduire leur particularité, par une architecture s'attachant à des canons de l'architecture des bâtiments communs.

### 11-4-1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les bâtiments nouveaux doivent prôner la qualité architecturale, tant dans le dessin que dans les matériaux employés et leur mise en œuvre. Qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou de remplacement, toute intervention visera à son intégration au site urbain et au proche environnement, par la simplicité du volume, la discrétion du détail architectural et le souci de ne pas se démarquer du voisinage construit.

Dans le cas où un immeuble devra être démolir, les éventuels éléments remarquables seront déposés soigneusement et soit réemployés dans la nouvelle construction, soit réutilisés sur un autre immeuble ou stockés.

Les constructions neuves devront être conçues de façon à s'harmoniser au site urbain, en particulier en ce qui concerne les hauteurs et la lecture du parcellaire original.

Leur mise en œuvre devra apporter le témoignage de la volonté de mise en valeur et de sauvegarde qui doit être la préoccupation omniprésente dans leur conception.

Lors de regroupement de parcelles, les façades sur rue devront respecter l'ancien découpage parcellaire. Chaque partie de façade correspondant à une ancienne parcelle devra être individualisée par un traitement particulier.

Les bâtiments destinés à l'installation de commerces à rez-de-chaussée délimiteront nettement dans leurs structures, les emprises des façades commerciales. Les entrées et accès aux logements seront individualisés.

Lorsque les constructions nouvelles devront s'insérer dans un ordre continu de constructions anciennes, il sera tenu le plus grand compte de l'échelle des constructions avoisinantes. Il pourra notamment être imposé de respecter une hiérarchie des hauteurs sous plafond afin de respecter les alignements de baies sur rue. D'autre part, il est préconisé de recourir à la nature et au mode de mise en œuvre des ouvrages traditionnels, tels qu'analysés précédemment en US.11.2.

### 11-4-2 - LES TRAITEMENTS ADMIS EN FONCTION DES TYPES DE BÂTIMENTS

#### 11-4-2-1 - LE TRAITEMENT DES BÂTIMENTS NOUVEAUX COMMUNS (LOGEMENTS, ACTIVITÉS)

Les nouveaux bâtiments doivent s'inscrire dans la continuité de la ville. Les concepteurs feront toujours référence à la typologie des architectures environnantes et des quartiers. Quel que soit l'écriture architecturale proposée par le concepteur, les nouvelles constructions répondront à une logique d'accompagnement d'un ensemble harmonieux.

Selon ce principe, deux types de traitement sont envisageables :

- des bâtiments s'inscrivant dans une logique minérale, faisant référence à la typologie architecturale des bâtiments de Vitry, et reprenant leur composition, leur volumétrie et leur modénature
- des bâtiments d'esprit plus contemporain, s'inscrivant toutefois en continuité de l'ensemble urbain.

ils seront réalisés dans les conditions suivantes :

- On prendra en compte la composition de la façade, ses rythmes, ses rapports entre les pleins et les vides. Son équilibre devra être maintenu.
- Les façades de la cage seront découpées horizontalement selon les rythmes de la façade du bâtiment auquel elle est adossée.
- La hauteur de la cage sera soit limitée à celle de l'égout de l'immeuble, soit inférieure à la ligne de faîtage si la cage devient un organe de la couverture prenant l'aspect d'une tourelle ou d'une lucarne faisant partie de l'expression architecturale du bâtiment existant.
- Pour des raisons d'équilibre et de masses, de perceptions proches ou lointaines, et le respect de l'environnement, il pourra être imposé des volumes fermés.
- Pour éviter les contrastes trop marqués entre les architectures existantes et l'élément rapporté, l'emploi de matériaux et de traitements de surface identiques à ceux des bâtiments traditionnels pourra être imposé.

#### **11-4-2-6 - LE TRAITEMENT DES ASCENSEURS OU DES ESCALIERS DE SECOURS IMPLANTÉS À L'EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE**

Ces constructions reprendront les caractéristiques des bâtiments annexes, accompagnant traditionnellement les constructions principales.

#### **11-4-2-5 - LES CONSTRUCTIONS DERRIÈRE LES MURS DE JARDINS**

Les parties vitrées des vérandas ou jardins d'hiver seront réalisées en verre clair et en profils de bois peint ou de métal de section fine, traités dans des teintes très foncées. Les couvertures seront soit en verre soit dans les matériaux décrits dans les articles 11.4.4.1 et 11.4.4.2.

Les vérandas ou jardins d'hiver sont envisageables dans la mesure où ils ne dénaturent pas le bâtiment, et s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain. On s'attachera à ne pas nuire à l'équilibre de la façade, à respecter les caractéristiques du bâtiment ainsi que les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...).

#### **11-4-2-4 - LES VÉRANDAS OU JARDINS D'HIVER**

L'extension n'est envisageable que sur les façades arrière ou éventuellement latérales et dans la mesure où elle ne dénature pas la volumétrie originale.

L'extension devra prendre en compte les caractères propres du bâtiment, en se basant sur les prescriptions données ci-dessous.

Par son échelle, sa composition et sa volumétrie, l'extension fera référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elle s'adosse, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

Le volume de l'extension sera en harmonie de proportions avec ceux du bâtiment. Il devra s'intégrer dans l'environnement paysager proche ou lointain.

La couverture terrasse ou à faible pente est admise (y compris en toiture végétalisée) pour assurer des transitions entre différents volumes, si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain ou encore dans le cas d'une extension d'écriture contemporaine.

#### **11-4-2-3 - L'EXTENSION DES BÂTIMENTS EXISTANTS**

Les projets seront appréciés au cas par cas.

Ces bâtiments pourront s'arracher des règles concernant l'organisation générale et le parement de la façade.

#### **11-4-2-2 - LE TRAITEMENT DES BÂTIMENTS NOUVEAUX D'ÉCHELLE OU DE PROGRAMME EXCEPTIONNELS (ARCHITECTURES PUBLIQUES, ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ, D'ENSEIGNEMENT, DE CULTURE, DE LOISIR, ...)**

## 11-4-3 - LES FACADES

### 11-4-3-1 - LE TRAITEMENT DES FACADES

La façade présentera une simplicité d'organisation générale et un traitement des éléments de structure et de modénature, lui conférant une échelle et une qualité architecturale.

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des bâtiments traditionnels ; et pour les extensions, du bâtiment qu'elles accompagnent.

Il convient en particulier d'affirmer une dominante verticale dans le rythme de la façade, et de suggérer horizontalement des niveaux en relation avec ceux des façades voisines (niveaux des sous-sassements, des allèges et linteaux des baies, bandeaux filants, corniche...).

En façade sont admis les matériaux structurels traditionnels : pierre, brique, bois, et des remblissages entre ces éléments structurels constitués des mêmes matériaux ou encore d'enduit, de bois ou d'ardoise employés en essentage... on pourra également utiliser en accompagnement du métal, du verre ou encore des panneaux composites modernes restant, par leurs textures et leurs teintes, en harmonie avec l'environnement.

### 11-4-3-2 - LES PERCEMENTS

Hormis les rez-de-chaussée à vocation commerciale, les baies plus hautes que larges sont préconisées.

Les loggias, bow-window, oriels et balcons sont interdits en façade sur la voie publique. Leur utilisation comme motif isolé peut cependant être tolérée, sous réserve d'avoir reçu l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

### 11-4-3-3 - LES MENUISERIES EXTÉRIURES

Dans l'ensemble du Secteur Sauvegardé, les menuiseries extérieures, tant portes que fenêtres ou volets, seront en bois peint ou en métal.

Les entrées de garages, particuliers ou communs, seront occultées au niveau de la façade sur rue, par une porte, comme définie ci-dessous.

Les portes de garages ou de dépôts à rez-de-chaussée seront posées à mi-tableau. Elles seront plus hautes que larges, éventuellement carrées. Elles pourront comporter en imposte ou en partie haute de la porte, des oculi carrés ou rectangulaires.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est posé à l'intérieur, complètement invisible et les rails de guidage totalement encastres. Ces volets seront obligatoirement de teinte sombre.

Les menuiseries seront peintes ou teintes dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert... ou dans des teintes soutenues : brun, rouge foncé... particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit.

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

## 11-4-4 - LES COUVERTURES

### 11-4-4-1 - LE TRAITEMENT DES COUVERTURES

La couverture doit être traitée en accord avec celles des bâtiments existants ou pour les extensions, du bâtiment qu'elle accompagne, dans les proportions les volumes et les pentes.

Les volumes seront simples, les décrochements non justifiés par des dispositions parcellaires particulières seront proscrire.

La couverture n'obtiendra qu'un niveau de combles maximum.

Des interprétations contemporaines de ces constantes sont envisageables.

Les matériaux de couverture admis sont l'ardoise naturelle, les matériaux métalliques : le cuivre, le plomb, le zinc, éventuellement quart ou prépatiné, ainsi que les multicouches pour les éléments couverts en toitures terrasses. Ces dernières devront faire l'objet d'un traitement de surface les rendant discrètes dans le paysage : gravillons, végétalisation, teinte sombre....

et dauphins seront réalisés en fonte.  
 La tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel, sur le domaine public, les pieds de chutes  
 Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel prépatiné ou peint dans

#### **11-4-5-4 - LES GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE**

obligatoirement regroupées et intégrées au projet architectural.  
 Les superstructures, gaines techniques, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers en  
 couverture, seront intégrées dans le volume. En cas d'impossibilité technique, elles seront  
 façade ou dans l'encadrement des baies.  
 . en façade, de grilles de ventilation encastrees, disposées en fonction de la composition de la  
 . en couverture de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture.

ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade et en couverture, à l'exception :  
 Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction

#### **11-4-5-3 - CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION ET MACHINERIES D'ASCENSEURS**

éléments de décor éventuels de la façade.  
 tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les  
 Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastres entièrement, si possible en  
 Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrees dans la façade ou la clôture.  
 Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent.

#### **11-4-5-2 - LES BOÎTES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES**

tous points avec la façade, le ciment gris et les fourreaux ne sont pas autorisés.  
 Toutes les saignées seront bouchées à l'aide de mortier de chaux aérienne, s'harmonisant en  
 intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.  
 revêtement de la façade ou de la clôture. Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en  
 d'un volet en bois ou métal plein peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le  
 admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils sont complètement encastres, et fermés  
 Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont

#### **11-4-5-1 - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE**

### **11-4-5 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES**

ou nu extérieur de la couverture et traitées dans des teintes très foncées.  
 et sous réserve d'être réalisées en verre clair et profilés de métal de section fine, d'être posées  
 Elles sont admises, dans la mesure où elles s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain,  
**Les verrières en couverture**

réglementation incendie.  
 Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la  
 Leurs dimensions seront au maximum de 0,80 x 1,00 mètre.  
 sera posé à l'extérieur.

pan de toiture, alignés et à fleur du matériau de couverture. Aucun dispositif d'occlusion ne  
 Ils seront de proportion rectangulaire. Ils seront posés en hauteur, dans les deux tiers inférieurs du  
**Les châssis de toits**

Leur point le plus proche d'une limite séparative en sera distant d'au moins un mètre.  
 horizontalement. La largeur d'une lucarne ne pourra dépasser, compris les piedroits, un mètre.  
 des bâtiments voisins. Elles seront axées sur les fenêtres de la façade et alignées  
 Elles seront de dimensions réduites et de proportions similaires aux lucarnes locales et à celles  
**Les lucarnes**

seront en harmonie avec le volume de couverture.  
 Les lucarnes, châssis de toits ou verrières sont envisageables. Leur nombre et leur disposition

#### **11-4-4-2 - LES LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITS ET VERRIERES EN COUVERTURES**

#### 11-4-5-5 - LES CAPTEURS SOLAIRES

Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Ils seront intégrés à la façade ou à la couverture dès la conception du projet. En couverture, ils seront posés le plus à fleur du matériau de couverture.

#### 11-4-5-6 - LES ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visible de l'espace public. Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

#### 11-4-6 - LES CLOTURES NOUVELLES

Les clôtures nouvelles reprendront l'un des modèles traditionnels existants, dans leur mise en œuvre, leurs matériaux et le traitement des éléments de finition : couronnement, barreaudage de fer, piliers et encadrements de portails...

#### 11-4-7 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES

Les portails nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants, en bois ou métal. Des interprétations contemporaines sont envisageables, au cas par cas. Les portails seront peints, soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur foncée (prendre en référence des tons existants localement).

### 11-5 - FAÇADES COMMERCIALES

#### 11-5-1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Sont à considérer :

- les réaménagements,
- les aménagements nouveaux en bâtiments existants,
- les aménagements en constructions nouvelles.

A l'occasion d'un projet ou lors de travaux, toute découverte fortuite de dispositions anciennes d'intérêt patrimonial sous des coffrages rapportés doit être signalée à l'architecte de bâtiments de France. Le parti d'aménagement de la devanture devra intégrer ces données nouvelles.

Tout projet de façade commerciale devra être présenté sur l'immeuble support entièrement dessiné ainsi que les deux immeubles contigus (pouvant éventuellement être présentés en photo).

Dans tous les cas, tous les agencements extérieurs :

- Présenteront une unité de volume, de matière et de conception. Ils doivent être aussi sobre que possible et s'harmoniser avec le caractère du quartier ou de la rue.
- Se tiendront au maximum, en hauteur, en dessous de l'allège des fenêtres du premier étage, dont l'encadrement ou le bandeau d'appui restera dégagé.
- Respecteront la composition générale de la façade support.
- N'engloberont pas plusieurs rez-de-chaussée d'immeubles avec un traitement de devanture identique. Lorsqu'un local commercial s'étend sous deux ou plusieurs immeubles contigus, il laissera dégagé, sur toute la hauteur du rez-de-chaussée, les pieds-droits séparatifs de ces immeubles et, si nécessaire, les restituera.

• N'intégreront pas dans le décor de la devanture les éventuelles portes d'entrées privées, qui respecteront le style de la façade de l'immeuble.

• D'une façon générale, sera recherché le maintien en apparet des structures murales d'origine comme encadrement de la devanture projetée.

• Les éléments vitrés et volumes verriers ne pourront pas être positionnés devant le parement des façades, ils seront en tableau

• Les seuils des devantures seront en pierre de taille, ils seront pris en tableau dans le cas de devanture en feuillure et passeront devant le parement de la façade dans le cas d'une devanture en applique. Les ventilations de caves seront obligatoirement restituées et si

Les stores-bannes seront autorisés sous réserve qu'ils soient en toile et que leur mécanisme soit invisible. Les jouées fixes sont interdites.

Il sera possible de faire ce pour les surlignes repris horizontalement sur les trottoirs.

Les stores-bannes seront autorisés sous réserve qu'ils soient en toile et que leur mécanisme soit invisible. Les jouées fixes sont interdites.

Il sera possible de faire ce pour les surlignes repris horizontalement sur les trottoirs.

#### 11-5-2 - RÉAMÉNAGEMENT EN BÂTIMENT EXISTANT

##### 11-5-2-1 - BOUTIQUES EN FEUILLEURE INTÉGRÉES À LA FAÇADE

Les menuiseries seront placées dans les feuillures existantes, ou à défaut, en retrait de 15 cm minimum du nu extérieur de la façade.

Les boutiques ayant été habillées, par mise en place d'une devanture en applique feront l'objet de sondages prédictibles. En présence de structures de gros-œuvre, datant de l'origine de la construction, celles-ci seront dégagées.

Lorsque les structures dégagées ont été trop altérées et dénaturées, elles pourront être masquées par un agencement en applique, dont la saillie n'excédera pas 10 cm sur le nu de la façade toutefois, il s'alignera sur les habillages des devantures moyennes afin de préserver une unité d'alignement au niveau des rez de chaussée.

La saillie du bandeau de couronnement sur ce même nu n'excédera pas 15 cm et sera au maximum égale à la hauteur mesurée entre ce bandeau et le bas d'encadrement de l'allège des fenêtres du 1er étage ou du bandeau filant en maçonnerie.

Lorsque les aménagements antérieurs ont abouti à élever la façade du rez-de-chaussée, le rétablissement des trumeaux alignés avec ceux des étages pourra être imposé.

##### 11-5-2-2 - BOUTIQUES EN APPLIQUE (À PARTIR DE LA FIN DU XVIIIÈME SIÈCLE)

Les boutiques en applique ayant été prévues dès l'origine seront conservées ou remplacées par un aménagement similaire.

L'autorisation de créer une installation nouvelle peut être refusée si elle est de nature à altérer le caractère et la composition de la façade sur rue.

Elle peut être accordée sous réserve de l'application de l'ensemble des prescriptions précédemment énoncées après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

##### 11-5-3 - AMÉNAGEMENT EN CONSTRUCTION NOUVELLE

Sont applicables les règles énoncées au titre des principes généraux.

Les matériaux et couleurs seront limités en nombre. On évitera les juxtapositions et les contrastes violents. Les teintes des menuiseries, des stores et des enseignes seront ton sur ton ou coordonnées.

Les vitrines seront équipées de glaces claires.

Les agencements en applique auront leurs pieds-droits et fronton dans la même matière et dans une tonalité discrète.

Tous matériaux brillants et de placage sont interdits.

Les menuiseries extérieures pourront être en bois, en acier ou en aluminium peint ou teinté dans la masse.

##### 11-5-4 - LES ENSEIGNES

Les dispositions de la loi de 1979 sur la publicité les enseignes et les pré-enseignes, seront traduites par un arrêté municipal qui instaurera la réglementation locale de publicité.

## ARTICLE US.12 - STATIONNEMENT

### 12-1 - OBLIGATION DE CRÉER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il ne sera pas exigé de places de stationnement dans le cas de réhabilitation d'immeubles à usage de logements.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera exigé :

- . 1 place de stationnement par logement collectif
- . 1 place de stationnement pour l'habitat individuel < à 100 m<sup>2</sup> et 2 places au-delà.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50 % de la SP existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux et pour les équipements publics : une place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

Pour les établissements commerciaux :

- . Commerces courants : une place pour 40m<sup>2</sup> de surface des planchers hors œuvre.
- . Pour les hôtels et restaurants : une place par chambre, une place par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les établissements d'enseignement :

- . Etablissements du premier degré : une place de stationnement par classe.
- . Etablissements de second degré : 2 places de stationnement par classe.

Pour les constructions destinées à d'autres usages :

- . Les hôpitaux et cliniques : le nombre doit être en rapport avec l'utilisation. Celui-ci sera évalué sur la base d'une place pour deux lits.

- . Pour les salles de réunion, de spectacle et de culte : le nombre sera apprécié sur la base d'une place pour dix personnes.

### 12-2 - MODALITES D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale, juridique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra réaliser ou acquérir dans un endroit désigné ou agréé par la commune, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaisantes dans les conditions prévues à l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

### 12-3 - PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES DIMENSIONNEMENTS

Lors de la réalisation de parcs de stationnement publics ou privés :

- . La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les aires de manœuvre.
- . Les dimensions utiles des aires de stationnement ne pourront être inférieures à 5m de profondeur par 2,50m de largeur.
- . Les dimensions pour un stationnement longitudinal sur la voie publique ont les suivantes : 6m en longueur et de 1,80 à 2,20 en largeur.

## ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13-1 - TRAITEMENT GÉNÉRAL DES ESPACES LIBRES

**Justifications des options prises :**  
Le traitement des espaces libres, publics ou privés du secteur sauvegardé doit faire l'objet de la plus grande attention. Négliger du bâti, le vide urbain compte, au même titre que ce dernier, dans la lecture de la ville.

**On distingue dans le présent article :**

- L'ensemble des espaces libres, minéralisés ou végétalisés, pour lesquels des prescriptions générales sont données,
- Les espaces soumis à prescriptions particulières, matérialisés sur le plan par les doubles hachures blanches ou vertes, pour lesquels des grandes orientations d'aménagement sont données, au cas par cas, dans le rapport de présentation.

#### 13-1-1 - LES MATÉRIAUX

Les sols anciens existants seront autant que faire se peut, conservés en place. Si cela s'avère impossible, ils seront déposés et reposés in situ ou dans un autre espace du secteur sauvegardé.

Pour les aménagements nouveaux, seront employés des matériaux régionaux, dalles ou pavés.

Pourront être employés, mixés à ces derniers :

- Des matériaux posés : dalles, pavés et bordures en pierre dont l'extraction se fera dans la région ou dans une région fournissant des pierres communément utilisées dans la région par exemple le porphyre, le quartzite ou autres pierres communément utilisées à Vitre comme ou préconisées par les gestionnaires du patrimoine ( DRAC, STAF, Communes). La proportion des matériaux utilisés doit être conforme à l'esprit des aménagements de la ville.
- Des matériaux coulés, type béton désactivé ou similaire, comportant des agrégats naturels régionaux visibles, grès, pierre de Vitre concassée...

#### 13-1-2 - REGARDS SUR RUE : EAU, ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Lors des travaux de réfection des rues, les regards seront, autant que faire se peut, supprimés. Dans le cas contraire, ils devront répondre aux exigences suivantes :

- des chambres enterrées les regroupent
- pour les trappes d'accès aux chambres où les regards ne pouvant être supprimés :
- leur implantation sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol
- les regards seront soit en fonte, soit en acier traité de couleur foncée, soit constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public .

#### 13-1-3 - VÉGÉTATION

La végétation est peu présente sur l'espace public du secteur sauvegardé.

La végétation fait partie intégrante des aménagements d'espace public, comme pour les parties minérales et le mobilier, elle doit être composée, dessinée et s'inscrire dans un projet d'aménagement d'ensemble de qualification des espaces non bâtis.

Les espaces publics pourront être replantés d'arbres de haute tige, à feuille caduque, d'essence courante dans la région. On se référera aux documents anciens notamment les photographies de la fin du siècle dernier.

A la pose de plantations en bacs, d'arbustes ou de fleurs, posés sur l'espace public, on préférera, autant que faire se pourra, les plantations en pleine terre. Le gazon, les plantes tapissantes et les fleurs, utilisés sur des espaces de dimensions généreuses, conféreront un esprit urbain, ponctuant la ville par des traitements plus marqués, plus significatifs. Les bacs à plantes, autre que les caisses d'orange de teinte soutenue, de toutes formes et de matériaux composites, accompagnés ou non d'assises, seront proscrits

#### 13-1-4 - SIGNALISATION URBAINE

Dans l'ensemble du Secteur Sauvegardé sera mis en place un système de signalisation général visant à uniformiser la taille, la forme et l'emplacement des panneaux :

- \* pré-enseignes

- \* signalisation d'édifices publics

- \* signalisation de monuments historiques

- \* signalisation d'espaces piétons ou de circuits de promenade, etc...

A chacun des types d'information, une couleur et des matériaux spécifiques pourront être affectés.

Tous les éléments verticaux seront posés derrière la bordure du trottoir. Exceptionnellement, sur des bordures de trottoir larges, on pourra autoriser le carottage pour sceller des potelets ou des barrières

#### 13-1-5 - ECLAIRAGE PUBLIC

Pour l'ensemble des espaces urbains, les types de luminaires (lampadaires et potences) seront choisis en fonction d'un traitement différencié des espaces publics.

#### 13-2 - ESPACES LIBRES MINÉRAUX SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUEES EN DOUBLES HACHURES BIAISEES GRISES

Ces espaces devront être traités avec une attention particulière, afin de restituer leur image traditionnelle ou de ne pas l'altérer si elle a été conservée.

Ceci concerne les lieux suivants :

- \* Les abords de l'enceinte de ville

- \* la place du Château

- \* La place Notre-dame

- \* La place du Marchix

- \* La place de la République

- \* Les abords de l'ancien hôpital

- \* Les espaces bordant la Vilaine, mixant traitement minéral et végétal.

#### 13-3 - TRAITEMENT DE SOLS DES INTERIEURS DE COURS

Les cours à cœur d'îlots, comportant des immeubles pochés en jaune, seront dégagés.

Les dallages et pavages anciens en pierres, ainsi que les dispositifs d'écoulement des eaux (fils d'eau, pierres percées, grilles ou regard fonte...) et les éléments des décors (niches, fontaines...) seront maintenus, restaurés ou réemployés.

Les cours recevront un dallage ou un pavage à caractère traditionnel, pouvant être accompagné de matériaux contemporains : revêtement sablé stabilisé ou béton coulé en place avec gros agrégats.

Les cours pourront recevoir des plantations, en bacs ou en pleine terre.

#### 13-4 - TRAITEMENT GENERAL DES JARDINS

##### 13-4-1 - LES PLANTATIONS

Tous les espaces libres plantés doivent être entretenus ou traités et aménagés, en gardant un caractère végétal.

L'abattage des arbres existants ne sera autorisé qu'en cas de nécessité. Obligation sera alors faite au propriétaire de replanter dans les plus brefs délais un nombre d'arbres au moins égal à celui qu'il aura abattu, dans des essences régionales employées à Vitre.

Sans objet.

## ARTICLE US. 15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

## ARTICLE US. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

# SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Ceci concerne les lieux suivants :

- Le potager du monastère Saint Nicolas
- L'espace vert entre la Tour d'En Bas et le bourg aux Moines
- Le jardin du couvent des Bénédictins
- Les jardins de l'hôpital
- Les espaces bordant la Vilaine, mixant traitement minéral et végétal.

L'implantation éventuelle de bâtiments annexes ou de garages sera particulièrement étudiée, afin de ne pas nuire à l'esprit des lieux.

par des recherches historiques.

Ces espaces libres végétalisés et jardins, intéressants par leur histoire, leur impact visuel dans le site, leur taille, ou encore leurs dispositions (parterres, plantations, éléments d'architecture), seront conservés et restaurés. On s'attachera à restituer leur style spécifique par le dessin, le choix des végétaux et les éléments d'accompagnement architecturaux. Le projet sera étayé

## 13-5 - ESPACES LIBRES VÉGÉTALISÉS SOUMIS À PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES INDIQUÉES EN DOUBLES HACHURES BIAISES VERTES

Les éléments nouveaux s'inspireront des anciens, en pouvant être traités dans un esprit contemporain, en recherchant une sobriété et une qualité de l'ouvrage.

(abris, tonnelles, serres...) sera conservé, entretenu et si besoin est, restauré.

L'ensemble des éléments d'aménagement et de décor des jardins : cheminement, emmarchements, bordures, balustrades, fontaines, bassins, stailaire, mobilier, petits édifices

## 13-4-3 - LES ÉLÉMENTS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉCOR DES JARDINS

L'architecture tout en restant en harmonie avec le paysage environnant.

L'aspect visuel de ces murs, accompagnant les constructions neuves, sera identique à celui de

Dans le cas de bâtiments neufs réalisés dans une écriture architecturale actuelle, le même soin

rythment les alignements, les jeux de terrasses et le parcellaire.

Ceci concerne un nombre important de murs, en schiste ou en terre, notamment dans les

faubourgs, qui ont fait l'objet d'un défaut d'entretien latent mais qui structurent le paysage et

pourra être enduite. Dans le cas de murs en terre, le corps d'enduit sera très épais afin que le

parement retrouve l'irrégularité et la texture des murs anciens.

parement et couronnement. La structure assurant le soutien ne sera pas visible, en

l'identique des existants traditionnels, sur une même propriété pour leur partie visible, en

Les murs de soutien et de clôture, à réparer, à remplacer ou à créer seront traités à

conservés et entretenus.

Les murs de soutien et de clôture anciens existants, réalisés en moellons apparents, seront

## 13-4-2 - LES MURS DE SOUTÈNEMENT ET DE CLÔTURE

## ANNEXE

### PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

#### BÂTIMENTS MARQUÉS AU PLAN PAR LA LETTRE (M)

##### 12 rue de la Borderie :

Concernant le curatage et la reconstruction possible à l'intérieur de l'ilot. Le projet prendra en compte les traces archéologiques et l'enceinte de ville, étude spécifique à engager. Les gabarits seront inférieurs aux murs d'enceinte et à ceux des immeubles mitoyens. Le projet devra permettre une lecture historique du site.

#### BÂTIMENTS MARQUÉS AU PLAN PAR LA LETTRE (S)

##### 11 rue de la Trémolle :

Le bâtiment pourra être surélevé d'un niveau en respectant le gabarit de l'immeuble voisin, au sud, les pentes et faîtages étant calées sur l'hébergement du pignon nord de ce bâtiment.

##### 13 rue de la Trémolle :

L'immeuble porté en fines hachures ne pourra dépasser les gabarits des immeubles mitoyens.

#### PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LA LÉGENDE « EMPRISES CONSTRUCTIBLES »

##### Semis de cercles rouges « emprise constructible » :

Les parcelles concernées par cette trame répondent à 2 types de règles :

##### 1- Semis sans indication portée au plan :

L'emprise est un maximum.

La hauteur sera au maximum celle des immeubles mitoyens.

##### 2- Semis avec indications portées au plan :

La hauteur est portée au plan en nombre de niveaux.

En l'absence d'indication concernant la hauteur, les immeubles mitoyens serviront de référence, comme gabarits maximum.

Le pourcentage de surface constructible dans l'emprise imposée est porté au plan.

##### Tâche rouge semis de points noirs « emprise de construction imposée » :

Les bâtiments projetés, dont l'emprise est imposée auront une hauteur qui s'inscrira dans les gabarits des immeubles mitoyens et/ou en arrière plans.

##### Promenade Saint Yves parcelles au dessus des remparts :

Les immeubles projetés surmontant l'enceinte de ville le long de la promenade Saint Yves, reprendront l'esprit des compositions comportant un corps principal et des ailes en retour, perpendiculaires à l'enceinte. Les corps principaux s'inscriront dans les gabarits des immeubles mitoyens tout en respectant la modulation des lignes de faîtage et d'égout, constituant le vélum général de la rue. Les ailes en retour auront une hauteur maximum d'un rez-de-chaussée surmontée d'un comble éclairé par des lucarnes ou un étage en attique (hauteur sous gouttière à 2M30 maximum du plancher de l'attique).

