

VILLE DE VITRE

ILLE ET VILAINE

SECTEUR SAUVEGARDE

MODIFICATION

RÈGLEMENT

Octobre 2015



SOMMAIRE

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	7
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	8
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	9
ARTICLE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES SOUMISES AUX RISQUES D'INONDATION	
..... ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.	
5.1 - LES PRINCIPES GENERAUX ET LA DENOMINATION DU ZONAGE	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
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	13
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 - DESSERTE 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 »	
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	15

ARTICLE US.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..	16
7-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES	16
7-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES.....	17
ARTICLE US.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	17
8-1 - CAS DE FAÇADES AVEUGLES.....	17
8-2 - CAS DE FAÇADES PERCEES.....	17
ARTICLE US.9 - EMPRISE AU SOL.....	17
9-1 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	17
9-2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES	17
9-3 - AUTRES EMPRISES CONSTRUCTIBLES	17
9-4 - LES RECONSTRUCTIONS	18
ARTICLE US.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	19
10-1 - REGLES PRELIMINAIRES	19
10-2 - LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	19
10-3 - ECRETEMENT OU SURELEVATION	19
10-4 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES	19
ARTICLE US.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	21
11-1 - REGLES GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU SECTEUR.....	21
11-2 - PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ENTRETIEN ET A LA RESTAURATION DES BATIMENTS.....	21
11-2-1 - APPLICATION DES PRESCRIPTIONS, EN FONCTION DES CATEGORIES D'IMMEUBLES EXISTANTS	21
11-2-2 - ELEMENTS PARTICULIERS	22
11-2-3 - TRAITEMENT DES MURS EXTERIEURS	23
11-2-4 - PERCEMENTS : MURS ET BAIES	26
11-2-5 - MENUISERIES EXTERIEURES.....	27
11-2-6 - FERRONNERIE	29
11-2-7 - RESEAUX ET COMPTEURS EN FAÇADE	29
11-2-8 - LES TOITURES.....	31
11-2-9 - LES LUCARNES	32
11-2-10 - LES CHASSIS DE TOITS	32
11-2-11 - LES VERRIERES EN COUVERTURE.....	33
11-2-12 - SOUCHES DE CHEMINEES ET EVACUATION DE GAZ BRULES.....	33
11-2-13 - GOUTTIERES - DESCENTES D'EAU PLUVIALE - EAUX USEES.....	33
11-2-14 - LES CAPTEURS SOLAIRES	33
11-2-15 - LES PARABOLES	34
11-2-16 - CLOTURES EXISTANTES.....	34
11-2-17 - LES PORTAILS	34
11-2-18 - LES VESTIGES DES FORTIFICATIONS	34
11-3 - IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION POURRA ETRE IMPOSEE (EN JAUNE SUR LE PSMV).....	35
11-4 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES	35
11-4-1 - PRINCIPES GENERAUX.....	35
11-4-2 - LES TRAITEMENTS ADMIS EN FONCTION DES TYPES DE BATIMENTS.....	36
11-4-3 - LES FACADES	38
11-4-4 - LES COUVERTURES	38
11-4-5 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES.....	39
11-4-6 - LES CLOTURES NOUVELLES	40
11-4-7 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES	40
11-5 - FAÇADES COMMERCIALES	40
11-5-1 - PRINCIPES GENERAUX.....	40
11-5-2 - REAMENAGEMENT EN BATIMENT EXISTANT.....	41
11-5-3 - AMÉNAGEMENT EN CONSTRUCTION NOUVELLE.....	40
11-5-4 - LES ENSEIGNES.....	40
ARTICLE US.12 - STATIONNEMENT	42
12-1 - OBLIGATION DE CREER DES PLACES DE STATIONNEMENT	42
12-2 - MODALITES D'APPLICATION	43

12-3 - PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES DIMENSIONNEMENTS	43
ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	44
13-1 - TRAITEMENT GENERAL DES ESPACES LIBRES	44
13-2 - ESPACES LIBRES MINERAUX SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	45
INDIQUES EN DOUBLES HACHURES BIAISES GRISES	45
13-3 - TRAITEMENT DE SOLS DES INTERIEURS DE COURS	45
13-4 - TRAITEMENT GENERAL DES JARDINS	45
13-5 - ESPACES LIBRES VEGETALISES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	46
INDIQUES EN DOUBLES HACHURES BIAISES VERTES	46
 SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES	 46
 D'OCCUPATION DU SOL	 46
ARTICLE US.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	46
ARTICLE US. 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.	46
 ANNEXE	 47
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	47
BATIMENTS MARQUES AU PLAN PAR LA LETTRE (M)	47
BATIMENTS MARQUES AU PLAN PAR LA LETTRE (S)	47
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LA LEGENDE « EMPRISES CONSTRUCTIBLES »	47

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 Vitré 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 Ministre de l'Equipeement 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 REGLEMENT

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 REGLEMENT

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 BATIMENTS 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 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 - ROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS 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.

1-3-2 - AUTORISATIONS DE TRAVAUX

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.

1-3-3 - VISITE PREALABLE

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.

1-3-4 - DECOUVERTES FORTUITES

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire du Secteur Sauvegardé 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 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

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 PSMV 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 arrêté n° 98-1143 du 31/12/1998 relatif 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 délibération du Conseil Municipal relative au droit de préemption urbain.

- 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 PROTEGES

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, limons, cheminées, plafonds, vantaux de portes, menuiseries de fenêtres, lambris, 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 marquante 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 intérieures, 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 démoli

Représenté 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 dénaturés, dont les campagnes de travaux ont fait disparaître les éléments pouvant les rattacher à la catégorie des immeubles protégés, et pour lesquels il est aujourd'hui non réaliste d'envisager un « retour en arrière » (restructurations intérieures lourdes,

ravalements 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'îlot 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 intérieur de parcelles ou en mitoyennetés, 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 PARTICULIERES DE CONSTRUCTIBILITE

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 semi de points rouges.

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

Elle est modulée par un CES (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 biaisées noires ou vertes).

Les prescriptions particulières.

Représenté 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 – écrêtement, S – surélévation.

La modification, l'écrêtement 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 ».(après section 3, article 15 en fin de règlement).

0-3 - QUALIFICATION DES ESPACES LIBRES (IMMEUBLES NON BATIS)

Les espaces soumis à prescriptions particulières

Représenté sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures biaisées 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 bistres : 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 US 9.

ARTICLE US.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Justification des options prises

Les types d'occupations admis 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 proscrites.

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 affouillement 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 incommodité, 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 - ACCES ET VOIRIE

Justification des options prises

La trame dense du 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 - CONSTRUCTIBILITE

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 - ACCES 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 RESEAUX

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 RESEAUX

L'ensemble des réseaux tels que canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone ou de câblage divers, à l'exception des descentes d'eaux pluviales, devra être invisibles des espaces libres 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 encastrés 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 - CARACTERISTIQUES 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 confèrent à la ville son identité, tout en permettant une recomposition d'espaces déstructurés, 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 » (frame 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 BORDES 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 SEPARATIVES

7-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

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 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)

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.

7-1-3 - 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 BORDES 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 MEME PROPRIETE

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 PERCEES

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 - LEGENDE « EMPRISE DE CONSTRUCTION IMPOSEE » (ROUGE ET JAUNE/ROUGE DE LA LEGENDE)

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

9-2-2 - LEGENDE « EMPRISE CONSTRUCTIBLE » (TRAME A POINTS ROUGES FINIS)

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 requalification 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 auvents qui ne seraient pas portés en jaunes sur le plan
- l'entretien amélioration 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.

9-3-2 - LES LOCAUX TECHNIQUES, DE SERVICE ET D'ACCESSIBILITE AUX ETAGES

Ces locaux doivent s'inscrire dans l'enveloppe volumétrique du bâtiment (volume couvert y compris les passages cocher). 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.

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

Il s'agit :

- des locaux techniques et de service : abris de poubelles, locaux pour poussettes et deux roues, installations liées au fonctionnement des bâtiments : coffrets et armoires de distribution des sources d'énergie et de télécommunications, boîtes aux lettres, chambres de tirages et trappes de visites au sol.
- des ouvrages d'accessibilité aux étages : ascenseurs, escalier de secours, coursives et escaliers permettant une distribution par l'extérieur.

9-3-3 - PETITES CONSTRUCTIONS LIEES A L'USAGE DES LIEUX

Seront admis les types de constructions suivants :

- les vérandas dans la limite de 20 m² de Surface de Plancher SP (se substituant aux anciennes SHOB et SHON).
- les garages individuels
- Les cheminements couverts reliant des bâtiments, dans la limite des unités de passage imposées par les services de sécurité
- les abris de jardins et les serres
- les émergences liées au fonctionnement des parcs de stationnement en sous-sol
- Sur les aires de stationnement de surface, de petits édicules abritant les services.

Ces locaux ou installations doivent être regroupés, sauf pour des raisons liées à la typologie morphologie 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.

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

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.

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 couvrement de l'extension permettant de supporter un échafaudage.

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

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

L'emprise ou plusieurs emprises cumulées d'un maximum de 30m², sur un seul niveau et par unité foncière, à compter de la date d'approbation de la présente modification du PSMV.

9-4 - LES RECONSTRUCTIONS

Les reconstructions se substituant aux bâtiments pouvant être remplacés (Aplats gris clair 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.

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 Vitré, 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 vélum 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 - REGLES PRELIMINAIRES

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 - ECRETEMENT 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 m².

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 mitoyen, 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'EGOUT

La hauteur des lignes d'égout des constructions nouvelles sera fonction de celle des bâtiments mitoyens 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 décalés.

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 mitoyennetés 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 mitoyen, dans le cas où aucune indication n'est portée au plan.

10-4-2-2 - HAUTEUR DES LIGNES DE FAÏTAGE

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 rencontrés, 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 - REGLES GENERALES APPLICABLES A 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 A L'ENTRETIEN ET A LA RESTAURATION DES BATIMENTS

11-2-1 - APPLICATION DES PRESCRIPTIONS, EN FONCTION DES CATEGORIES 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 - Seront appliqués les articles 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 - REPRISES DE STRUCTURES INTERIEURES

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 - REPRISES 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 INTERIEURS

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 ADJONCTIONS PAR RAPPORT AUX VOLUMES BATIS

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 parasite, répertorié au plan et en annexe par les lettres E, M et S, ou indiqué en jaune.

11-2-2-5 - LES ELEMENTS DE DECORS

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 EXTERIEURS

Justification des options prises

Les modes constructifs de Vitré ont évolué au fil du temps, nous laissant 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 XVIIe 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 XIXe siècle et au début du XXe, 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 EXTERIEURS 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 nettoyages 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 EXTERIEURS 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.

a - 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)

- . 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.

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.

b - Réfection des enduits conservés

Les enduits conservés seront préalablement nettoyés selon les procédés suivants :

- S'ils ont reçu une finition au lait de chaux ou à la peinture minérale, ils seront nettoyés par brosse 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 à base de chaux aérienne, deux solutions sont envisageables :
 - . application d'un enduit mince, composé de chaux et de charges minérales : sable siliceux très fin ou poudre de pierre calcaire tamisée, teinté par des pigments naturels, en couches fines. La finition est tendue, essuyée ou lissée.
 - . application d'un lait de chaux.
- Pour les enduits peints que l'on ne peut décaper et pour les parements pierre déjà peints, l'application d'une peinture minérale du commerce est possible.

Tout autre type de peinture ou de revêtement semi épais est interdit.

11-2-3-3 - MURS EXTERIEURS EN MOELLONS JOINTOYES

Pour les murs en moellons de granit, de grès ou de schiste, les joints seront réalisés au mortier de chaux et de sables de carrière de granulométrie variée, suivant l'aspect voulu.

Pour les murs de calcaire tendre, les joints seront terminés par une couche de finition de chaux naturelle lissée.

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 (ravalement 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.

11-2-3-4 - MURS EXTERIEURS COMPORTANT DES BRIQUES APPARENTES

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

Elles pourront être restaurées à l'identique, avec le recours des matériaux de même nature et en proscrivant la brique dite "de parement".

Les rejointoiements 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.

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 EXTERIEURS REALISES 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'imprégnation 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 imprégnation d'une couche de lasure ou de carbonyle 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 EXTERIEURS HABILLES 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 présentent alors une ou deux croisées placées en position centrale, accostés de part et d'autre, d'une ou plusieurs petites baies.

Au XVII^e 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^e 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 XX^e siècle, et assurent une image cohérente de l'ensemble urbain.

11-2-4-1 - TRAITEMENTS DES BAIES DES ETAGES ET DES REZ-DE-CHAUSSEE A 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 dénaturent 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 aplats gris foncé ou en aplats gris moyen, 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 aplats gris clair, 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 :

. Le percement ne sera admis que si la façade présente au moins trois travées de baies, et qu'il n'englobe que deux travées

. Le percement devra être composé avec ceux de la façade, il sera plus haut que large, éventuellement carré

. La baie recevra un encadrement soit en cohérence, soit identique dans ses matériaux et sa mise en œuvre, avec celui des baies existantes.

Pour les immeubles à conserver, figurés sur le plan en aplats gris foncés et gris moyens, les grands percements à rez-de-chaussée ne sont envisageables que si le rez-de-chaussée n'est pas en cohérence avec les étages.

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.

11-2-4-2 - TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSEE A USAGE COMMERCIAL

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

11-2-5 - MENUISERIES EXTERIEURES

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. A 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'éclairement 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 traditionnellement utilisées à Vitré.

. à utiliser des bois d'usage local : chêne, châtaignier de préférence.

11-2-5-1 - PRINCIPES GENERAUX

Lors de la présentation d'un projet, les menuiseries seront dessinées et décrites.

Lorsque les menuiseries d'origine (fenêtre, portes, portails...) subsistent ou ont laissé des témoins certains, elles doivent être restaurées et repeintes à l'identique.

Dans le cas où leur restauration s'avère impossible, elles seront utilisées comme modèles pour des créations nouvelles.

Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure.

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). Si ce n'est pas le cas, les interventions nouvelles devront y tendre ou reprendre les modifications anciennes.

Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement.

La pose d'une nouvelle fenêtre ou porte, avec son bâti, dans un bâti dormant existant est interdite (fenêtre dite « rénovation »).

11-2-5-2 - FENETRES

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 parclozes amovibles ou saillantes sont proscrits.

11-2-5-3 - PORTES D'ENTREE

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 Vitré.

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

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

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 Vitré.

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.

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.

11-2-5-5 - VOLETS

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

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.

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 arasées assemblées dans un châssis

- . les volets persiennés 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 XXe siècle).

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

a - traitement de surface

Bien protégées, les menuiseries en bois ont une excellente durée dans le temps. De nombreux exemples remontant au XVIIe 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°).

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 lasures 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 XVIIe 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 XVIIIe et XIXe siècles pour les menuiseries de façades à partir du XVIIIe 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'impôts, 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 traités de façon simple, et réalisés 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 disparate 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 niveau du sol intérieur, on posera horizontalement en tableau, 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 - RESEAUX ET COMPTEURS EN FAÇADE

11-2-7-1 - LES RESEAUX PROPRES A L'IMMEUBLE

Les réseaux seront repris conformément à l'article US1- 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 encastrés, 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 restructuration 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 enterrement 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 encastrés 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 - BOITES 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 encastrés entièrement, en façade, en tableau de la porte 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 encastrées, 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'éclairage 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 XIXe 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 parasites
- . 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 arêtiers, donc se retournent.
- . Combles à la Mansart, soit originels de la construction de l'édifice (du XVIIe au XIXe 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 - REFECTION 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 égout, 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 MATERIAUX 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 égout 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 réalisées 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 CHASSIS DE TOITS

11-2-10-1 - PRINCIPES GENERAUX

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

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 encastrés 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 - POSSIBILITE DE POSE DE CHASSIS DE TOITS

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

Pour les immeubles à conserver, figurés sur le plan en gris foncé et gris moyen, 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 VERRIERES EN COUVERTURE

Pour les immeubles non protégés, pouvant être conservés, améliorés ou remplacés, figurés sur le plan en aplats gris clair, les verrières en couverture pourront être autorisées dans la mesure où elles ne dénaturent 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 aplats gris foncé et gris moyen, 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 CHEMINEES ET ÉVACUATIONS DE GAZ BRULES

11-2-12-1 - SOUCHES ANCIENNES ET CREATIONS 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 BRULES 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-suiers et de vanelles d'aération sera subordonnée à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

11-2-13 - GOUTTIERES - DESCENTES D'EAU PLUVIALE - EAUX USEES

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 - CLOTURES EXISTANTES

Justification des options prises

Les clôtures traditionnelles de Vitré, donnant sur rue, en intérieur de parcelles ou en mitoyennetés, sont constituées de murs hauts de moellon, 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 « Ravalement des façades » et « ferronneries ».

Le percement de clôtures mitoyennes 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 serrurerie, les piles maçonnées, les éventuels chasse-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 DEMOLITION OU LA MODIFICATION POURRA ETRE IMPOSEE (EN JAUNE SUR LE PSMV)

Dans l'attente d'une démolition imposée, seuls les travaux d'entretien courant indispensable 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 distinguent 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'affranchissant 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 démoli, les éventuels éléments anciens 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 originel.

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 BATIMENTS

11-4-2-1 - LE TRAITEMENT DES BATIMENTS NOUVEAUX COMMUNS (LOGEMENTS, ACTIVITES)

Les nouveaux bâtiments doivent s'inscrire dans la continuité de la ville. Les concepteurs feront toujours référence à la typo-morphologie 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 mimétique, faisant référence à la typologie architecturale des bâtiments de Vitré, et reprenant leur composition, leur volumétrie et leur modénature

- . des bâtiments d'esprit plus contemporain, s'inscrivant toutefois en continuité de l'ensemble urbain.

11-4-2-2 - LE TRAITEMENT DES BATIMENTS NOUVEAUX D'ECHELLE OU DE PROGRAMME EXCEPTIONNELS (ARCHITECTURES PUBLIQUES, EQUIPEMENTS DE SANTE, D'ENSEIGNEMENT, DE CULTURE, DE LOISIR,)

Ces bâtiments pourront s'affranchir des critères d'intégration propres aux bâtiments communs décrits ci-dessus, ainsi que des règles concernant l'organisation générale et le parement de la façade.

Les projets seront appréciés au cas par cas.

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

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

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.

11-4-2-4 - LES VERANDAS OU JARDINS D'HIVER

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...)

Les parties vitrées des vérandas ou jardins d'hiver seront réalisées en verre clair et en profilés 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.

11-4-2-5 - LES CONSTRUCTIONS DERRIERE LES MURS DE JARDINS

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

11-4-2-6 - LE TRAITEMENT DES ASCENSEURS OU DES ESCALIERS DE SECOURS IMPLANTES A L'EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

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.

11-4-3 - 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 soubassements, des allèges et linteaux des baies, bandeaux filants, corniche...)

En façade sont admis les matériaux structurels traditionnels : pierre, brique, bois, et des remplissages 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, oriel 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 EXTERIEURES

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 encastrés. Ces volets seront obligatoirement de teinte sombre.

Les menuiseries seront peintes ou teintées 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 proscrits.

La couverture n'abritera 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 quartz 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....

11-4-4-2 - LES LUCARNES, CHASSIS DE TOITS ET VERRIERES EN COUVERTURES

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

Les lucarnes

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

Les châssis de toits

Ils seront de proportion rectangulaire. Ils seront posés en hauteur, dans les deux tiers inférieurs du pan de toiture, alignés et à fleur du matériau de couverture. Aucun dispositif d'occultation ne sera posé à l'extérieur.

Leurs dimensions seront au maximum de 0,80 x 1,00 mètre.

Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie.

Les verrières en couverture

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

11-4-5 - LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

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

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 sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade ou de la clôture. Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

Toutes les saignées seront bouchées à l'aide de mortier de chaux aérienne, s'harmonisant en tous points avec la façade, le ciment gris et les fourreaux ne sont pas autorisés.

11-4-5-2 - LES BOITES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

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

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

- . en couverture de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture.

- . en façade, de grilles de ventilation encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Les superstructures, gaines techniques, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers en couverture, seront intégrées dans le volume. En cas d'impossibilité technique, elles seront obligatoirement regroupées et intégrées au projet architectural.

11-4-5-4 - LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

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

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, piles 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 GENERAUX

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 restitueront.
- . 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 apparent 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

possible dans le seuil ou le soubassement de la devanture. On évitera, autant que faire se pourra les soupiraux 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.

Ils seront placés entre les tableaux des baies lorsque la structure de gros-œuvre existe. Dans le cas contraire, ils ne dépasseront pas de l'emprise de la devanture en applique.

11-5-2 - REAMENAGEMENT EN BATIMENT EXISTANT

11-5-2-1 - BOUTIQUES EN FEUILLURE INTEGREES A 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 préalables. 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 mitoyennes 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 éventrer 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 (A PARTIR DE LA FIN DU XVIIIEME SIECLE)

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 - AMENAGEMENT 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 CREER 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 m² 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 60m² de surface de plancher hors œuvre.~~

~~Pour les établissements commerciaux :~~

~~-.Commerces courants : une place pour 40m² de surface des plancher hors œuvre.~~

~~-.Pour les hôtels et restaurants : une place par chambre, une place par tranche de 10m² de salle de restaurant.~~

~~Pour les établissements d'enseignement :~~

~~-.Établissements du premier degré : une place de stationnement par classes.~~

~~-.Établissements 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.~~

Il ne sera pas exigé de places de stationnement dans le cas de réhabilitation d'immeubles

Pour toutes les constructions neuves, les ratios de stationnement seront imposés dans les conditions proposées dans le tableau ci-dessous, dans le respect des catégories suivantes :

→ Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : il ne sera exigé aucune place de stationnement.

→ Pour les constructions à usage bureau et équipements publics : une place pour 100 m² de surface de plancher

→ Pour les établissements commerciaux

- Commerces courants : il ne sera exigé aucune place de stationnement

- Hôtels : une place pour 4 chambres

- Restaurants : il ne sera exigé aucune place de stationnement

- Pour les établissements d'enseignement : il ne sera exigé aucune place de stationnement

→ Pour les constructions destinées à d'autres usages :

- Hôpitaux et cliniques : le nombre doit être en rapport avec l'utilisation. Celui-ci sera évalué sur la base d'une place pour 4 lits.

- Salles de réunions, de spectacles, de culte : il ne sera exigé aucune place de stationnement.

Changement d'affectation			Toute fonction : 0
Constructions neuves	Logements	Collectifs	1/logement
		Individuels	1/logement
		LLS	0
	Bureaux		1/100 m ²
	Commerce courant		0
	Hôtel		1/4 chambres
	Restaurant		0
	Enseignement		0
			0
	Hôpitaux-cliniques		1/4 lits
	Salles de réunions		0

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 25m², 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 GENERAL 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. Négatif 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, grises ou vertes, pour lesquels des grandes orientations d'aménagement sont données, au cas par cas, dans le rapport de présentation.*

13-1-1 - LES MATERIAUX

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 traditionnellement employées à Vitré comme par exemple le porphyre, le quartzite ou autres pierres communément utilisées dans la région ou préconisées par les gestionnaires du patrimoine (DRAC, STAP, 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 Vitré concassée...

13-1-2 - REGARDS SUR RUE : EAU, ELECTRICITE, 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 suivantes :

. des chambres enterrées les regrouperont

. 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 - VEGETATION

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 requalification 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 signifiants. Les bacs à plantes, autre que les caisses à oranger peinte 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 MINERAUX SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUES EN DOUBLES HACHURES BIAISES BISTRES

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 dégagées.

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 Vitré.

13-4-2 - LES MURS DE SOUTÈNEMENT ET DE CLOTURE

Les murs de soutènement et de clôture anciens existants, réalisés en moellons apparents, seront conservés et entretenus.

Les murs de soutènement et de clôture, à réparer, à remplacer ou à créer seront traités à l'identique des existants traditionnels, sur une même propriété pour leur partie visible, en parement et couronnement. La structure assurant le soutènement ne sera pas visible et ne 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.

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 rythment les alignements, les jeux de terrasses et le parcellaire.

Dans le cas de bâtiments neufs réalisés dans une écriture architecturale actuelle, le même soin sera apporté à la composition et au traitement des murs de clôture et de soutènement. L'aspect visuel de ces murs, accompagnant les constructions neuves, sera identique à celui de l'architecture tout en restant en harmonie avec le paysage environnant.

13-4-3 - LES ELEMENTS D'AMENAGEMENT ET DE DECOR DES JARDINS

L'ensemble des éléments d'aménagement et de décor des jardins : cheminements, emmarchements, bordures, balustrades, fontaines, bassins, statuaire, mobilier, petits édifices (abris, tonnelles, serres...) sera conservé, entretenu et si besoin est, restauré.

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.

13-5 - ESPACES LIBRES VEGETALISES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUES EN DOUBLES HACHURES BIAISES VERTES

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 par des recherches historiques.

L'implantation éventuelle de bâtiments annexes ou de garages sera particulièrement étudiée, afin de ne pas nuire à l'esprit des lieux.

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.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

ARTICLE US. 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

ANNEXE

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

BATIMENTS MARQUES AU PLAN PAR LA LETTRE (M)

12 rue de la Borderie :

Concerne le curetage et la reconstruction possible à l'intérieur de l'îlot.
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.

6 rue Garegeot :

La façade actuelle doit être épaissie sur toute sa hauteur à l'alignement sur rue.

BATIMENTS MARQUES AU PLAN PAR LA LETTRE (S)

11 rue de la Trémoille :

Le bâtiment pourra être surélevé d'un niveau en respectant le gabarit de l'immeuble voisin, au sud, les pentes et faîtages étant callées sur l'héberge du pignon nord de ce bâtiment.

13 rue de la Trémoille :

L'immeuble porté en fines hachures ne pourra dépasser les gabarits des immeubles mitoyens.

BÂTIMENTS MARQUES AU PLAN PAR LA LETTRE (E)

18 rue Rallon

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LA LEGENDE « 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 sur 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 surmonté d'un comble éclairé par des lucarnes ou un étage en attique (hauteur sous gouttière à 2M30 maximum du plancher de l'attique).