

VILLE DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.)



VOLET 2 : RÈGLEMENT

24 juin 2015

DRAC Bretagne - SDAP d'Ille-et-Vilaine

Chargés de mission : B. Kaleski, K.urbain, R. Allain,
P-M. Martin, C. Antier, E. Baizeau

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE LA COMMUNE DE SAINT-MEEN-LE-GRAND (AVAP)

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Nota :

Les présentes prescriptions concernent le centre historique et ses abords, hors zone d'activités « Qualiparc » hameaux et faubourgs récents. Elles s'accompagnent d'un repérage cartographique des particularités urbaines, architecturales et paysagères du site.

NOTE LIMINAIRE

- Le présent règlement intègre des mesures d'adaptation et d'atténuation permettant de répondre – sans surendettement énergétique – aux excès des dérèglements climatiques. Ces mesures sont le résultat d'une collaboration des chargés d'étude avec l'ONERC (*Observatoire National des Effets du Réchauffement Climatique*) dans le cadre d'études d'urbanisme et s'appuient sur la documentation du GIEC.
- Il est établi selon les particularités urbanistiques, architecturales et paysagères repérées au plan à travers le diagnostic et le rapport de présentation qui expose les objectifs de protection et de mise en valeur de la ville historique, des faubourgs, des paysages et des perspectives, avec un regard notamment sur :
 - *les perspectives et cônes de vue,*
 - *les patrimoines architecturaux, dont le petit patrimoine et les murs de clôture,*
 - *les espaces urbanistiques remarquables (jardins, places rues, porches donnant sur cours, cheminements piétonniers, ...)*
 - *le sol, en harmonie avec l'existant ou à créer avec une mise en œuvre adaptée au contexte (bâti ancien, église, ...).*
 - *les éléments végétaux sous toutes leurs formes (mail,..)*
- Les règles d'urbanisme doivent concilier protection et aménagement, respect du passé et exigences du devenir urbain :
 - *La protection du patrimoine architectural et urbain ne peut être dissociée des dynamiques d'animation en centre ville, des nécessaires revitalisations de certains quartiers et d'une pleine utilisation de leur bâti,*
 - *La justesse des mesures de protection doit être vérifiée par confrontation aux besoins des habitants,*
 - *Le sens de la réglementation doit permettre l'adaptation du bâti et des espaces urbanistiques aux effets du dérèglement climatique pour une ville « durable » parce qu'adaptable aux nouvelles exigences,*
- Nota : pour mémoire, les emprises au sol, s'il y a, ne devront pas être inférieures aux emprises au sol de fait.
- Les prescriptions de la RT2012, pour un bâtiment soumis à permis de construire, devront être prises en compte tout en évitant une architecture stéréotypée.

SOMMAIRE

<i>NOTE LIMINAIRE</i>	3
Titre I - dispositions générales	6
<i>I.1. Fondements législatifs et réglementaires</i>	7
<i>I.2. Dispositions applicables à la commune de Saint-Méen-Le-Grand</i>	9
Titre II - Règles relatives à l'implantation, la volumétrie et la qualité architecturale des constructions nouvelles	12
<i>II.1. Règles applicables pour les différents secteurs : bâti non protégé, constructions neuves et extensions</i>	13
<i>II.2. Prescriptions particulières pour les enseignes, stores et bannes pour les constructions neuves</i>	19
Titre III - Règles relatives à la qualité architecturale des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains	20
<i>III.1. Prescriptions applicables à tous les secteurs application de la légende graphique</i>	21
<i>III.2. Moyens et mode de faire - aspect des constructions anciennes - règles communes à tous les immeubles anciens à conserver, restaurer et à réhabiliter..</i>	25
<i>III.3. Les façades commerciales : vitrines et enseignes</i>	32
Titre IV - Règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux	33
<i>IV.1. L'isolation thermique des bâtiments</i>	34
<i>IV.2. Les installations techniques apparentes de production d'énergie</i>	35
<i>IV.3. Les dispositions environnementales particulières</i>	36

Titre V - Règles applicables pour les différents secteurs - bâti non protégé - constructions neuves et extensions	37
V.1. Centre ville (secteur AC)	38
V.2. Faubourgs de la Porte juhel, de Plumaugat/Merdrignac (secteur AF)	38
V.3. Quartiers du Chanoine Bouffort, de la rue de Dinan, de Brocéliande et H. Letort (secteur AR)	39
V.4. Espaces C. Guérin et de Notre-Dame (secteur AE)	39
V.5. Pars de Launay, de la Briqueterie, T. Botrel et J. Guégau, su square Hlstwhistle, de l'Immaculée Conception, et de La Porte Juhel (secteur AP)	39
V.6. Zones d'actiuvités artisanales et/ou industrielles de Merdrignac, H. Letort, et de la Lande Fauvel (secteur AZA)	40
V.7. Hameaux Le Parson, La Saudrais, Mondésir, Les Gravelles, La Chapelle-Saint-Méen, et l'écart de Launay (secteur AN)	40
 Titre VI - Nuancier	 41
VI.1. Palette chromatique applicable aux enduits	42
VI.2. Palette chromatique applicable aux menuiseries	43

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

I.1. FONDEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

1. *Nature juridique de L'AVAP*

Le présent dispositif d'aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est établi en application des articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine introduits par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement », et d'après les articles D.642-1 à R642-29 par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatifs aux AVAP.

2. *Effets de la servitude*

Les prescriptions de l'AVAP constituent une servitude d'utilité publique. Tous les travaux, sauf ceux concernant les monuments historiques classés, sont soumis à une autorisation préalable en vertu des dispositions de l'article L.642-6 du code du patrimoine.

Les régimes d'autorisation sont les suivants, selon la nature des travaux :

- *soit l'autorisation d'urbanisme en application du code de l'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir),*
- *soit l'autorisation spéciale en application du code du patrimoine.*

L'avis de l'architecte des Bâtiment de France est obligatoire quel que soit le régime d'autorisation des travaux

Tout dossier de demande d'autorisation de travaux doit contenir une notice présentant la description des matériaux, qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution de ces travaux. Conformément à l'article D.642-14 du code du patrimoine, cette disposition est étendue aux projets soumis à autorisation préalable en application de l'article L.642-6 du même code.

Les dispositions réglementaires s'ajoutent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme. En cas de dispositions contraires, la règle la plus restrictive s'applique. La présente rédaction peut prévoir des conditions d'adaptation mineure qui permettront à l'architecte des Bâtiments de France, en tant que de besoin, d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert.

3. *Publicité*

L'interdiction de la publicité (*publicité et pré-enseignes*) s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'A.M.V.A.P., en application de l'article 7 de la loi 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, avec possibilité d'instituer des zones de publicité restreinte dans les conditions prévues aux articles 7, 9, 10, 11 et 13 de cette loi.

4. Sites classés et sites inscrits

Il s'agit des édifices classés au titre des Monuments Historiques. Ils sont de fait, hors classement, étant déjà reconnus pour leur valeur historique, architecturale et patrimoniale.

Les dispositions du présents règlement n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par le Code du Patrimoine du 20 février 2004 et la loi du 31 décembre 1913.

Les monuments Historiques ont leur propre traitement : l'entretien, la restauration, la transformation ne peuvent pas être règlementés par l'AVAP.

Toutefois, les extensions, agrandissements, surélévations et ajouts qui ne relèvent pas de restitution ou de restauration sont soumis aux règles d'aspect du présent règlement d'AVAP.

I.2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE SAINT-MEEN-LE-GRAND

1. Champ d'application de l'AVAP

L'AVAP s'applique sur une partie du territoire communal délimitée sur le document graphique sous la légende : « périmètre d'AVAP ».

2. Contenu du dossier

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- le rapport de présentation des objectifs de l'AVAP, étayé par un diagnostic architectural, urbain, historique et paysager, dont les fiches d'analyses architecturales annexées,
- le document graphique,
- le présent règlement.

3. Division du territoire en secteurs

Le périmètre d'AVAP comprend différents secteurs correspondant à différents types d'espaces bâtis et non bâti révélant l'évolution et le développement de la cité mévenaise :

- (AC) : Centre-ville,
- (AF) : Faubourgs de La Porte Juhel, de Plumaugat/Merdrignac, de la rue de Gaël, et de la rue de Dinan,
- (AR) : Quartiers du Chanoine Bouffort, de la rue de Dinan, , de Brocéliande et de H. Letort.
- (AE) : Espaces C. Guérin et de Notre-Dame,
- (AP) : Parcs Launay, de la Briqueterie, T. Botrel et J. Guégau, du square Halstwhistle, de l'Immaculée Conception, et de La Porte Juhel,
- (AZA) : Zones d'activité de Merdrignac, H. Letort, et de La Lande Fauvel,
- (AN) : Hameaux Le Parson, La Saudrais, Mondésir, Les gravelles, La Chapelle-Saint-Méen, et de Launay.

4. Catégories de protection

En plus des dispositions décrites aux titres II et III du présent règlement d'AVAP et appliquées à chacun des secteurs identifiés au document graphique, il est précisé plusieurs catégories de protection des espaces bâtis et urbanistiques remarquables.

Les catégories suivantes sont reportées au plan :

- Réseau hydrographique,
- Chemin de fer,
- Edifice classé et/ou inscrit au titre des monuments historiques,
- Patrimoine architectural exceptionnel,
- Patrimoine architectural remarquable,
- Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain,

- *Construction courante,*
- *Bâtiment disparate,*
- *Espaces urbanistiques remarquables à conserver et à valoriser et/ou à créer,*
- *Espaces végétales remarquables à valoriser et/ou à créer,*
- *Implantations structurantes à conserver,*
- *Clôtures ou murs maçonnés à conserver, valoriser ou à créer,*
- *Clôtures végétales à conserver, valoriser ou à créer,*
- *Alignements d'arbres à conserver ou à créer,*
- *Perspectives majeures ou cônes de vues à conserver ou à valoriser,*
- *Couloir urbain, venelle,*
- *Porche.*

Pour le bâti, le diagnostic architectural annexé au rapport de présentation du dossier d'AVAP identifie six catégories de constructions repérées dans tous secteurs du périmètre d'AVAP. Elles sont précisées ci-après.

5. *Identité des constructions repérées*

En cas d'incertitude dans l'identification d'une construction sur le plan règlementaire, son statut est à préciser par le Maire après avis de la commission locale en charge du suivi de l'AVAP, au vu du rapport de présentation et des dispositions du présent règlement.

6. *Permis de démolir et autorisations d'urbanisme*

Certains travaux de démolition sont soumis à permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, sous réserve des dispenses prévues à l'article R.421-29 du même code :

Il s'applique d'une part, aux bâtiments de terre, de pierre ou de bois et à l'ensemble des constructions repérées au document graphique, quelque soit leur classement, et d'autre part, aux petits patrimoines, croix, fours, puits, etc. Les bâtiments constitutifs des espaces urbanistiques remarquables repérés au plan sont également concernés. Une attention particulière est à porter sur la préservation de leurs implantations par rapport aux dits espaces.

Si un projet de construction ou d'aménagement soumis à permis ou à déclaration préalable implique des démolitions, un permis de démolir doit être obligatoirement déposé, sous réserve de répondre aux dispositions décrites dans les titres II et III du présent règlement d'AVAP.

7. *Archéologie*

L'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

L'article L.531-14 du Code du Patrimoine : « *Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont*

mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...). Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...) »

Les dispositions supra communales législatives et réglementaires concernant l'archéologie préventive

- **Le titre II du livre V du Code du Patrimoine.**

- **L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme :**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

- **Le décret 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :**

Saisine systématique de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour les dossiers d'urbanisme concernant les lotissements et les ZAC d'une surface supérieure à 3 ha et mise en place de zones de saisine archéologique à l'intérieur desquelles tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Les sites archéologiques recensés par la DRAC sont reportés aux plans réglementaires. Les éventuels travaux d'aménagement envisagés sur ces secteurs sont susceptibles de donner lieu en préalable de leur mise en œuvre à un diagnostic archéologique. Le service régional de l'archéologie doit être consulté au préalable de la mise en œuvre de tout projet sur ces sites.

8. Constructions neuves et travaux sur les constructions courantes

Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes doivent concourir à la qualité des paysages urbains, autant par leur gabarit que par leur implantation et leur traitement architectural. Ils doivent assurer la préservation et la mise en valeur de ces paysages. Pour les secteurs AZA (*activités*), AE (*équipements*) et AR (*quartiers résidentiels*), en particulier, pour les constructions courantes et les activités commerciales et artisanales ainsi que pour les équipements publics, des adaptations aux règles du titre II et du titre IV du présent règlement pourront être acceptées ou imposées si elles tiennent compte des exigences du premier alinéa du présent sous chapitre.

Ainsi les constructions et travaux se référeront aux implantations, gabarits et hauteurs des façades générales de la rue et aux rythmes verticaux et horizontaux, aux proportions des pleins et des vides et aux matériaux et teintes des façades constituant l'intérêt de la rue.

**TITRE II – REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION, LA
VOLUMETRIE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE DES
CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

II.1. REGLES APPLICABLES POUR LES DIFFERENTS SECTEURS : BATI NON PROTEGE, CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS

1. *La superficie maximale des terrains constructibles,*

Le dimensionnement des parcelles doit respecter et reprendre les proportions du parcellaire moyenâgeux du centre ville. Pour les nouvelles opérations d'aménagement uniquement et exclusivement à usage d'habitat, les surfaces doivent être inférieures ou égales à 500 m², sauf cas particulier dû à la morphologie du bâti existant et aux vues à protéger.

2. *L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,*

Pour permettre l'adaptation du bâti aux effets du réchauffement climatique, préférer les logements ayant au moins 2 orientations : une façade chaude et une façade froide, pour profiter des courants d'air, alors possible, et permettre les évolutions réglementaires (p.e. VMC, en condamnant provisoirement les prises d'air sur façade chaude par temps caniculaire, sauf si alimentation gaz dans le logement).

➤ *Prescriptions générales :*

- *Sauf indication d'implantation ou espace urbanistique à préserver porté au plan, un point de la construction doit être implanté à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, avec une marge maximale de 3,00 m pour une évolution possible.*

➤ *Règles alternatives en tempérament des prescriptions générales pour répondre à l'hétérogénéité de la morphologie urbaine existante :*

Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- *Lorsque l'alignement de la construction prolonge celui d'une construction contiguë existante,*
- *Lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de l'agrandissement d'une construction existante ne respectant pas la règle générale,*

Des conditions différentes d'implantation peuvent – en outre - être imposées lors de la délivrance du permis de construire, en considération du caractère de la voie et de celui des constructions avoisinantes, dont la perception depuis la rue doit être conservée (Cf. édifices exceptionnelles, remarquables, constructions traditionnelles et particularités portées au plan).

➤ *Prescriptions particulières :*

- *Espaces urbanistiques : les alignements définissant les dits espaces urbanistiques seront respectés avec une marge, sans parallélisme obligé, de 3,00 m pour une évolution possible,*
- *Immeubles à protéger : il est considéré comme alignement, le nu du mur de l'immeuble existant et ce quelle que soit la position de ce mur par rapport aux immeubles voisins.*

3. *L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,*

➤ **Prescriptions générales :**

- *La morphologie urbaine pouvant être hétérogène, le bâtiment à construire doit tenir compte de la configuration des bâtiments environnants pour son implantation en évitant, dans la mesure du possible, de masquer un édifice exceptionnel ou remarquable, porté au plan.*

➤ **Prescriptions particulières :**

- *Distance entre bâtiment projeté et limites séparatives : sans objet sous réserve de respecter les règles édictés pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ; sous réserve également du « droit des tiers » concernant notamment les « vues directes sur la propriété voisine » (règles édictée par le code civil), soit un retrait minimum de 1,90m depuis la limite séparative pour les façades ou pignons comportant des baies à verre non dormant.*

4. *L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,*

Pour répondre aux effets du changement climatique, tout en restant en harmonie avec la morphologie du site, permettre :

- *La densification du tissu urbain,*
- *La réduction adéquate du rayonnement solaire d'été sur les façades,*
- *La préservation des parties de toitures pouvant recevoir des panneaux solaires.*

➤ **Prescriptions particulières : Prospect**

- **habitation à usage individuel, bureau, commerce, artisanat :**
 - *sans objet, sauf accès du matériel de lutte contre l'incendie,*
- **Distance minimale entre 2 immeubles d'habitations à usage collectif :**
 - *Eviter les vis à vis de moins de 8 m entre pièces principales.*

.../....

5. *L'emprise au sol des constructions,*

➤ *Prescriptions générales : opérations d'aménagement*

- *La conception architecturale d'une demeure doit couvrir la totalité de la parcelle, les espaces « ouverts » (patio, cloître, jardins) et les espaces « clos » constituent l'habitation. Les espaces constructibles et non constructibles doivent être définis, en indiquant les gabarits autorisés dans chaque espace ainsi défini. Le plan de composition « et son règlement » doivent tenir compte du facteur temps et ne pas limiter dès le départ les espaces constructibles aux seuls besoins immédiats, permettant de fait la densification et les adaptations du bâti pour une continuité urbaine, en recherche d'adaptation aux effets du réchauffement climatique et de son atténuation.*

6. *La hauteur maximale des constructions,*

➤ *Prescriptions générales :*

Les variations des couronnements, hauteurs relatives des lignes d'égouts et de faitages sont des éléments fondamentaux de la scénographie du front de rue. Des variations de couronnements sont autorisées, voir imposées, en fonction des abords immédiats de la construction et pour assurer la scénographie du front de rue, ou pour préserver les vues paysagères repérées au plan.

7. *L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger,*

➤ **Les murs de façades**

- **Matériaux apparents**

Il est employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : pierres ou moellons de provenance local, brique, acier, bronze...

Il peut être autorisé le béton brut de décoffrage, ou d'autres matériaux contemporains, sous réserve de s'intégrer dans le contexte immédiat, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.

Sont interdits

- *L'imitation de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ...)*

- **Enduits**

Des enduits recouvrent obligatoirement les matériaux non destinés à être apparents : parpaings, briques creuses, ...

Pour les matériaux humides (*Pierre, terre, bois et briques poreuses*), ils doivent être constitués d'un mortier de chaux naturelle, de sable de rivière pour la granulométrie, de sable de carrière pour la teinte ; les enduits de substitution ont toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mise en œuvre.

Pour les matériaux modernes (*parpaing, brique creuse, béton, etc.*), ils seront enduits dans le ton des maçonneries locales anciennes pour permettre une harmonie avec celles-ci et limiter l'impact des constructions neuves. Ils devront être de finition talochée ou lissée à la truelle. Aucune baguette d'angle ne sera visible.

La finition doit être traditionnelle : talochée, lavée, lissée, brossée, feutrée ou grattée fin.

Traditionnellement la couleur des façades est définie par la qualité de l'enduit, le dosage et la nature du sable entrant dans sa composition. A Saint-Méen-Le-Grand, ces enduits peuvent être légèrement pigmentés pour s'harmoniser avec les constructions en terres ou en moellons de schiste non enduits. Les couleurs des façades doivent notamment être en accord avec le type architectural de la construction et tenir compte de l'environnement urbain. Pour éviter les effets de masse et valoriser la composition du parcellaire, des pigmentations de teintes soutenues et différentes des constructions voisines sont autorisées ou imposées.

Les teintes proposées sont à indiquer dans le dossier de demande de permis de construire et suivant le nuancier annexé au présent règlement.

Sont interdits

- *Les enduits ciment restant apparents, les enduits tyroliens.*
- *Les baguettes d'angles.*

• **Rejointement**

Les joints sont à exécuter au mortier de chaux et seront pleins

Sont interdits

- *Les joints en ciment, les joints creux ou en relief.*

➤ **Les couvertures**

Le matériau est l'ardoise. Traditionnellement les pentes de toits forment un angle d'environ 45° minimum pour les grands pans ou 30° puis 80° pour les croupes et brisis. Le dessin des toitures couvertes à double-pente doit s'approcher de ces valeurs.

Il peut être autorisé la tuile plate, le zinc prépatiné foncé, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.

Sont interdits

- *Le plastique, la tôle, les tuiles mécaniques..., et autres matériaux de couvertures de type industriel.*

➤ **Les menuiseries extérieures**

Les menuiseries sont peintes ; les couleurs proposées sont indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront des teintes annexées au présent règlement. Il peut être autorisé la pose de menuiserie en aluminium.

Sont interdits

- *Le P.V.C.*
- *Les menuiseries en bois vernis*

➤ **Les volets extérieurs**

Les volets doivent être peints ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier de demande de permis de construire. L'emploi du PVC est interdit.

➤ **Les portes de garage**

Les portes de garage – à lames verticales - sont peintes ; les couleurs proposées doivent être indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Sont interdits

- Les matériaux tels que métal déployé, tôles ondulées, PVC, .

➤ **Les antennes et paraboles**

Les antennes et paraboles doivent être incorporées dans le volume des combles à chaque fois que les conditions de réception le permettent. En cas de pause extérieure, les paraboles doivent être de teintes sombres.

➤ **Les clôtures**

Les clôtures à créer ne doivent pas dépasser 2,20 m maximum. Suivant leurs implantations, en limite séparative publique ou privée, sur rue ou en fond de parcelle, doivent reprendre l'une des formes dominantes du secteur :

- Un mur plein d'une hauteur minimale de 1,40 m à 2,00 m. Une arase inclinée est à réaliser, elle peut être couverte en tuiles, ardoises ou pierres suivant le contexte immédiat (béton banché par exemple).
- Un mur bahut d'une hauteur minimale de 1,00 m et surmonté d'une grille de 1,00 de hauteur minimale,
- Une haie vive d'essences locales variées non résineux englobant éventuellement un grillage torsadé, non soudé et de couleur sombre,
- soit en fer forgé,
- Par toute autre proposition garante d'une insertion paysagère qualitative.

Des clôtures, en planche debout, peuvent être acceptées en limite séparative, mais pas à l'alignement des espaces publics.

Sont interdits

- Si elles sont en toute ou partie visibles depuis l'espace public, les clôtures en éléments préfabriqués (de type béton par exemple).
- Les grillages sur rue (non englobés dans une haie vive).

Remarque :

Entre chaque lot, des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières, dans ce cas il doit être porté grand soin aux transitions des clôtures de chacun des lots ; par des jeux de pilastres par exemple.

➤ **Bardage et isolation par l'extérieur**

Les bardages en PVC (*polychlorure de vinyle*) sont interdits (*façades, pignons, souches de cheminées, chevronnières, appentis, etc.*). L'isolation par l'extérieur est autorisée pour les constructions courantes sous réserve que le matériau de finition s'intègre dans l'environnement.

Des bardages en bois debout sont autorisés. Ils sont à composer avec des essences locales (*par exemple, de type : chêne, châtaigner,*) et de couleur naturelle entretenue à l'huile de lin. Des irrégularités quant à la largeur des planches doivent être observées.

➤ **Armoires de compteurs EDF/GDF**

Les compteurs EDF et GDF doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades ou murs de clôture, en retrait de 5 cm et recouvert par une porte bois, ou acier. Des vantelles en acier ou fer forgé (*ou lamelles en allège*) sont autorisées. Dans la mesure du possible, les boîtes à lettre doivent également être encastrées.

II.2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES ENSEIGNES, STORES ET BANNES POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Nota : les enseignes font l'objet d'une charte communautaire qui sera annexée au règlement : les « suggestions » ci-dessous sont des éléments qui ont été pris en compte par la dite étude.

- Les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au volume bâti en soulignant le rythme des façades et celui du parcellaire.
- Cela oblige à l'application d'un nombre minimal de règles :
 - Réaliser l'enseigne en matériau durable,
 - Eviter les caissons lumineux ; l'enseigne doit être éclairée indirectement ou par tout dispositif non diffusant,
 - Ne pas appliquer l'enseigne devant les fenêtres et balcons, mais la conserver dans la limite des tableaux et des baies,
 - Proscrire toute enseigne de taille démesurée, occultant l'architecture des immeubles,
- Dans le cas d'impossibilité technique de mise en œuvre, des adaptations mineures pourront être autorisées, sous réserve de respecter le caractère patrimonial de la construction.
- Les stores et bannes sont à dissimuler dans les tableaux et le dessin des baies sans défiguration de la façade ou de la proportion des ouvertures. Les teintes sont à choisir pour assurer le même objectif, elles doivent se rapprocher de la couleur dominante de la devanture ou de la façade.

**TITRE III – REGLES RELATIVES A LA QUALITE
ARCHITECTURALE DES AMENAGEMENTS DE CONSTRUCTIONS
EXISTANTES AINSI QU'A LA CONSERVATION OU A LA MISE EN
VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET DES ESPACES NATUELS OU
URBAINS**

III.1. PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS APPLICATION DE LA LEGENDE GRAPHIQUE

Catégorie 1. Perspectives majeures ou cônes de vues à conserver ou à valoriser,

Elles sont orientées majoritairement sur l'abbaye pour en apprécier la lecture. Les cônes de vues sont reportés au plan.

Toute construction nouvelle ou surélévation d'un bâtiment existant projetée dans un faisceau de vue vers l'observation des monuments historiques, ne doit pas atteindre une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante vers le clocher de l'abbatiale, vue depuis l'espace public, à partir de l'origine du cône de vue indiqué au plan. Dans le cas contraire ou impossibilité d'intégration, la construction sera interdite strictement.

Catégorie 2. Patrimoine architectural exceptionnel,

Cette légende regroupe les bâtiments de différentes périodes chronologiques. Il y est donc identifié, la maison à porche, le manoir XVIIème, la mairie ou encore le grand hôtel de l'avenue Foch.

Les bâtiments repérés dans cette catégorie sont donc des immeubles qui nécessitent une réelle mise en valeur afin de révéler l'identité culturelle et patrimoniale de la ville.

Tous travaux de restauration doivent être conformes à l'état initial avéré du dit bâtiment. Les mises en œuvre doivent respecter les techniques traditionnelles et cohérentes avec le caractère, l'origine et l'époque de construction.

Sont interdits :

- *La démolition de tout ou partie des constructions, adaptations mineures (une démolition partielle et limitée pourra être autorisée si elle s'effectue dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur du patrimoine). Les travaux de restauration devront restituer des dispositions d'origine avérée lorsqu'elles ont été supprimées ou altérées,*
- *La modification des baies et menuiseries anciennes, dans des proportions autres que le type de percement originel,*
- *La modification des façades et toitures, sauf pour des motifs de sécurité ou pour l'aménagement des combles. Dans ce cas la disposition des lucarnes et leur mise en œuvre doivent s'intégrer harmonieusement à l'édifice,*
- *La suppression ou la modification des modénatures,*
- *La surélévation des immeubles,*
- *L'utilisation de matériaux de substitution,*
- *Les panneaux solaires thermiques ou à cellules photovoltaïques,*
- *L'isolation par l'extérieur.*

Sont imposés :

- *La restitution de l'état initial avéré,*
- *La reconstitution d'éléments architecturaux tels que des modénatures,*
- *La suppression d'éléments non compatible avec le caractère originel de la construction,*
- *La restitution d'éléments architecturaux, comme les menuiseries des baies, portes, ferronneries, balcons...*
- *La conservation et la restauration des verres anciens encore existants.*

Catégorie 3. Patrimoine architectural remarquable

Il s'agit des bâtiments reconnus sous des formes moins rares que la catégorie précédente et caractérisant plus largement le patrimoine régional. Leur présence, en grand nombre, permet d'identifier un ensemble paysager à caractère patrimonial et d'assurer une mise en valeur des différentes typologies architecturales observées ; des constructions en terre à l'hôtel particulier.

Des modifications sont autorisées, sous réserve de respecter les techniques de construction de l'époque d'édification du bâtiment, quelle soit avérée ou supposée (*gabarit, rythme, modénature,...*). Le choix des matériaux doit être compatible avec les matériaux qualitatifs qui caractérisent l'espace urbain proche, ou avec l'état d'origine avérée du bâtiment.

Sont interdits :

- *La démolition des édifices repérés au plan,*
- *La modification des baies en rez-de-chaussée et aux étages,*
- *La modification des façades, sauf pour des motifs de sécurité ou pour mise en compatibilité avec l'origine du bâtiment,*
- *La suppression ou la modification des modénatures,*
- *La surélévation des immeubles,*
- *L'utilisation de matériaux de substitution,*
- *Les panneaux solaires thermiques ou à cellules photovoltaïques, implantés sur le volume principal de la construction,*
- *L'isolation par l'extérieur vue depuis l'espace public,*

Sont autorisés, sous réserve d'assurer une insertion paysagère :

- *Les modifications d'aspect et restauration, sous réserve de respecter : la typologie du bâti, la volumétrie existante du site, l'aspect général du parement, l'ordonnancement,*
- *La modification des baies sans dénaturer la composition générale des ouvertures visibles en façade,*

Catégorie 4. Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain,

Se regroupe dans cette catégorie des bâtiments plus ou moins anciens qui permettent encore aujourd'hui d'appréhender la ville par une vue d'ensemble des différentes phases d'urbanisation. Ces bâtiments sont recensés pour leur cohérence dans la composition des espaces urbanistiques et pour favoriser un projet patrimonial sur une vision globale.

Les modifications sont autorisée en respect de l'ensemble des règles de l'AVAP (*espace urbanistique à préserver, volumétrie, implantation, matériaux,...*) servant à accompagner la mise en valeur du patrimoine architectural. Le choix des matériaux doit être compatible avec la date de construction avérée ou estimée du bâtiment, selon la nomenclature du présent règlement.

Les panneaux solaires thermiques ou à cellules photovoltaïques sont interdits sur les volumes principaux. Ils peuvent être implantés sur les volumes secondaires, sous réserve d'une insertion proportionnée au plan de toiture (*dimensionnement, épaisseur*) et en harmonie avec le rythme architectural du bâtiment ou les constructions voisines. Leur perception depuis l'espace public est à vérifier particulièrement et ne doit pas dénaturer la qualité paysagère des ensembles urbains (*rue, place, cours,...*). Ils doivent être obligatoirement de teintes sombres. L'encadrement de panneau solaire par de l'ardoise est interdit.

L'isolation par l'extérieur vue depuis l'espace public est interdite sur les édifices à structure pierre, terre et/ou bois, sauf finition enduite à la chaux de teinte soutenue.

Les enduits autorisés seront composés de terre, chaux, fibres naturelles,... et mis en œuvre selon les techniques traditionnelles.

Pour les extensions ou bâtiments secondaires, des orientations différentes peuvent être autorisées si elles prennent en compte les préoccupations solaires et bioclimatiques.

Les constructions nouvelles doivent respecter les proportions des constructions avoisinantes.

Les toitures à 2 pentes sont obligatoires pour le bâtiment principal (30 à 45°). Les toits terrasses - de proportion limitée - peuvent être autorisés sous réserve d'être enchâssés dans des volumes bâtis, eux-mêmes couverts par des toitures à double pentes. Les toitures à quatre pentes peuvent être autorisées dans certaines conditions d'insertion (*P.e. angle de rues*).

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, un lambrequin sera plaqué sur le coffret pour atténuer son impact sur les façades.

Catégorie 5. Murs ou clôture minérale à conserver, valoriser ou à créer,

La démolition des murs minéraux ou végétaux repérés au plan est interdite. Sauf, pour la construction d'un édifice à l'alignement, sous réserve de reconstitution de la continuité du mur ; ou pour une ouverture dans le mur pour la création d'accès complémentaires. Dans ce cas, le traitement est à réaliser en harmonie, de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (*matériaux, dimensions proportions, nature et teinte des matériaux,...*).

Catégorie 6. Espaces urbanistiques remarquables à conserver et à valoriser et/ou à créer,

Ils sont repérés au plan. Tout aménagement est à réaliser pour valoriser ces espaces et les constructions qui les composent.

Catégorie 7. Implantations structurantes à conserver,

Elles sont repérées au plan. L'implantation des constructions forme des espaces publics remarquables repérés ou à forte valeur patrimoniale dans la composition de l'agglomération. Ces espaces identifiés doivent être mis en valeur et sont à conserver.

Catégorie 8. Clôtures végétales remarquables à valoriser ou à créer

Elles sont repérées au plan.

Catégorie 9. Alignements d'arbres à conserver ou à créer,

Ils ne peuvent être abattus que pour le renouvellement sanitaire, dans le cadre d'une rénovation. En cas de renouvellement, des implantations sensiblement différentes peuvent être autorisées en raison d'impératifs urbanistiques et/ou architecturaux, ou d'impossibilité technique.

Les coupes d'entretien sont autorisées pour des raisons sanitaires ou pour assurer la sécurité des personnes.

Catégorie 10. Espaces végétalisés remarquables à valoriser et/ou à créer,

Repérés au plan comme particularités paysagères garantissant les perspectives majeures sur les ensembles urbains et architecturaux patrimoniaux ou assurant le maintien d'une certaine biodiversité par transition des espaces urbains et ruraux, ils sont à conserver strictement. Leur composition – si existante – devra être conservée et respectée.

Néanmoins pour assurer l'attrait et la qualité des sites ou pour assurer la sécurité des personnes, il peut être autorisé :

- *Les aménagements légers (tonnelle, pergolas...) ne nuisant pas au caractère du lieu,*
- *Les plantations servant la mise en valeur du lieu, sans boisement excessif,*
- *Les installations temporaires,*
- *L'extension mesurée de bâtiment existant,*
- *L'entretien par coupe et/ou abatage si remplacement équivalent (nombre et essences),*
- *Les constructions souterraines,*

Catégorie 11. Couloirs urbains, venelles et porches

Pour répondre en recherche d'atténuation aux excès des dérèglements climatiques, les couloirs urbains, les venelles, les porches entre voies et cours reportés au plan, sont à conserver et à valoriser dans le maillage des cheminements doux offerts sur l'agglomération.

La création de voies nouvelles sous forme d'impasse, sans liaison piétonnière vers les autres quartiers, sont interdites, sauf cas particulier (*chemin de fer par exemple*).

Catégorie 12. Bâtiments disparates,

Cette catégorie identifie les bâtiments dont les implantations, les proportions, les mises en œuvre, les modénatures ou encore, les matériaux, ne contribuent pas à valoriser les abords des édifices classés ou simplement repérés par le présent règlement pour leur qualité patrimoniale.

Le maintien du bâti n'est pas encouragé. Il peut être favorisé leur remaniement en recherche d'une meilleure intégration au site (*volumétries, teintes et matériaux*).

Catégorie 13. Réseau hydrographique

Pour ne pas entraver les méandres des cours d'eau aériens recensés et lorsqu'il est encore possible, une bande de 10 m - non-aedificandi - doit être conservée de part et d'autre des berges. Ces cours d'eau devront être valorisés dans les projets d'aménagement portés à l'intérieur de l'AVAP.

III.2. MOYENS ET MODE DE FAIRE – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES – REGLES COMMUNES A TOUS LES IMMEUBLES ANCIENS A CONSERVER, RESTAURER ET A REHABILITER

Restauration des immeubles

La restauration a pour but de consolider et remettre en valeur les immeubles en respectant les différentes étapes de leur construction, mais en les débarrassant des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

➤ Immeuble à pan de bois – prescriptions générales

- **Pan de bois apparents**

Sont rendus à leurs dispositions d'origine les immeubles dont les apports postérieurs :

- *ne présentent pas un intérêt architectural défini, dont les proportions ne correspondent pas aux qualités d'origines, ou à l'origine avérée du bâtiment,*
- *nuisent manifestement à l'harmonie des façades plus anciennes de grande qualité.*

Dans tous les cas, il doit être recherché les restaurations visant à restituer les percements anciens dans leurs proportions d'origine, avec leurs menuiseries telles qu'il peut être observé dans les habitations qui les possèdent encore, ou par sondage de témoin sur le bâtiment existant.

- **Remplissage :**

Les enduits, s'il y a, des immeubles à pans de bois apparents sont constitués d'un mortier de chaux aérienne, de sable de rivière pour la granulométrie, de sable de carrière pour teinte. Les enduits de substitution sont interdits.

Briquettes destinées à être vues : elles sont à remettre en valeur par dégagement des crépis et rejointoiement au mortier de chaux au nu des briquettes.

- **Pans de bois non destinés à rester apparents**

Ils se rencontrent dans les immeubles remontant au XV^{ème} siècle et XVII^{ème} siècle. Dans ce cas, les pans de bois ne présentent aucun détail décoratif ; ils ont été conçus à l'imitation des architectures de pierre et doivent donc être enduits.

Les enduits sont constitués d'un mortier de chaux aérienne, de sable de rivière pour la granulométrie, de sable de carrière pour la teinte. Ils doivent être de tons plus claires que les bandeaux apparents. Les enduits de substitution sont interdits.

Pour les bandeaux apparents, les teintes proposées doivent être soutenues et indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

➤ **Immeubles en pierre : prescriptions générales**

• **Les immeubles du moyen-âge**

Les soubassements et rez-de-chaussées ont souvent été réalisés en pierres appareillées ou en maçonnerie de moellons, les superstructures étant généralement en bois.

Les pierres seront rendues apparentes, à « pierre vue », ou enduites selon les dispositions d'origine.

• **Immeubles construits en pierre dans leur totalité**

Les pierres sont rendues apparentes, à « pierre vue », ou enduites selon les dispositions d'origine.

Toutes les parties en pierre de taille (*soubassements, encadrement de baies, bandeaux, chaîne d'angle, corniches,*) doivent être conservées apparentes, sans qu'il soit fait usage de bouchement en ciment. Les éléments défectueux sont à remplacer par de la pierre de même nature et de même taille.

➤ **Les matériaux et leur mise en œuvre – prescriptions générales**

Le choix des matériaux et de leur mise en œuvre sera toujours guidé par les témoins en place contemporains de la construction.

• **Le bois**

Seuls, le châtaigner, le chêne et les bois locaux à l'exclusion des bois tendres résineux et exotiques sont autorisés pour le remplacement de toute pièce de bois apparente, dans les pans de bois comme dans les linteaux de bois ou les lucarnes. Les sections sont à choisir en fonction des éléments en place.

Est interdit :

- *L'emploi des faux bois, des stucs, des ciments et des peintures imitant le bois.*

• **La pierre de taille**

La pierre de taille est toujours à mettre en valeur et les éléments défectueux remplacés par des matériaux de même provenance, de même facture et finition que les témoins en place. Lorsque les carrières ne sont plus exploitées, il doit être recherché - dans la mesure du possible - des pierres de même origine dans les démolitions.

Partout où la pierre a été utilisée, il doit être maintenu son emploi. Les pierres mauvaises sont à remplacer, sur une profondeur d'au moins 15 cm, en excluant les procédés artificiels de ravalement ou de ragréage.

La restauration des éléments de modénature doit être exécuté par l'emploi de pierre de mêmes caractéristiques techniques.

Les épaufrures sont à reprendre, s'il y a lieu, exclusivement au mortier de chaux aérienne et de poussière de pierre.

Sont interdits :

- *Les replâtrages, les bouchements aux ciments de toute nature, le grattage ou le ponçage des parements d'origine, le sablage même humide, le bouchardage des pierres anciennes,*

- **Les moellons**

Selon les dispositions d'origine, les moellons seront : apparents, à « pierre vue » ou enduits.

- **Les enduits**

Les enduits sont constitués d'un mortier de chaux aérienne naturelle, de sable de rivière pour la granulométrie, de sable de carrière pour la teinte.

Pour favoriser l'écoulement des eaux de pluie sur les façades, l'enduit ne doit pas être appliqué en surépaisseur des chaînages d'angles et des percements en pierre de taille ou en bois. En outre, les baguettes d'angles sont interdites.

L'impact d'un édifice dans le paysage urbain tient autant de sa masse, induite par ses proportions, que par sa couleur.

Traditionnellement la couleur des façades est définie par la qualité de l'enduit, le dosage et la nature du sable entrant dans sa composition. A Saint-Méen-Le-Grand, ils peuvent être légèrement pigmentés pour s'harmoniser avec les constructions en terres ou en moellons de schiste non enduit.

Les couleurs des façades doivent notamment être en accord avec le type architectural de la construction et tenir compte de l'environnement urbain. Pour éviter les effets de masse et valoriser la composition du parcellaire, des pigmentations de teintes soutenues et différentes des constructions voisines sont autorisées ou imposées.

La finition des enduits doit être traditionnelle : talochée, lavée, lissée, brossée, feutrée ou grattée fin.

Sont interdits :

- *Les replâtrages, les bouchements aux ciments de toutes nature, la grattage ou la ponçage des parements d'origine, la sablage même humide.*

- **Les joints**

Les joints sont à traiter au nu du parement.

Pour les murs en moellons, les joints seront au mortier de chaux avec de sables de granulométrie variée et irrégulière.

Sur les maçonneries en moellons non destinées à être enduites (*dépendances, appentis, ...*), les jointoiements sont à réaliser dans des teintes proches de celle de la pierre utilisée, selon les techniques traditionnelles.

Pour les murs de pierre calcaire ; les joints doivent être terminés, s'il y a lieu, par une couche de finition de chaux grasse lissée.

Sont interdits :

- *Les joints de ciment, les joints en creux ou en relief*

➤ **Eléments de détails architecturaux – prescriptions générales**

• **Percements : baies, portes et fenêtres**

Sous réserve de respecter les précédentes dispositions du titre III.1., les nouveaux percements doivent respecter le type architectural du bâtiment concerné. Leurs dimensions et leurs proportions devront être en harmonie avec l'environnement. La composition générale des ouvertures et le rythme imposé par le dessin de la façade doit être conservé ou en être amélioré (*symétries, axes, proportions,...*).

La hauteur sous linteau du nouveau percement doit reprendre celle des percements existants.

Dans le cas de la condamnation d'une porte, elle doit être remplacée par un dispositif menuisé fixe avec conservation des linteaux, jambages, seuil, formant encadrement, ou par reprise de la maçonnerie du mur avec déposes des ouvrages d'encadrement, sous réserve que cette dernière solution ne dénature pas le caractère patrimoniale de la construction et le rythme de la façade.

Des percements en pignon peuvent être autorisés sous réserve du respect des conditions énoncées ci-dessus et sans dénaturer l'aspect patrimoniale de l'édifice ou de sa structure

Les travaux de restauration doivent permettre :

- *La remise en état dans leurs dispositions primitives (suivant les témoins en place) de toutes les baies et ouvertures qui ont été dénaturées, tant dans leur forme que dans les éléments constitutants (matériaux, encadrements, appuis, etc).*
- *Le bouchement des baies qui ne sont pas d'origine et qui, par leur forme et leur mise en œuvre, dénature les façades.*
- *Les protections métalliques en cuivre, ou éventuellement zinc protégé à la plombagine.*

• **Les lucarnes**

Elles doivent être maintenues. Leur restauration doit conserver les gabarits anciens avec les matériaux d'origine.

Pour tous les types de bâtiments patrimoniaux repérés, qu'ils soient : exceptionnel, remarquable ou constitutif de l'ensemble urbain, la création de lucarnes ou de châssis de toit à meneau central en façon de châssis traditionnels, n'excédant pas 78/98 et encastrés dans la couverture, est autorisée, sous réserve expresse que ces ajouts participent de la mise en valeur de la construction et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et aux qualités architecturales du bâtiment.

• **Les essentages (*anciennes couvertures en bardeaux de châtaignier*)**

Sont interdits :

- *Les matériaux autres que l'ardoise et le bois de châtaignier.*

➤ **Les couvertures**

• **Pentes et matériaux**

Les pentes d'origine, coyaux, devers, renvers sont à conserver.

L'ardoise est le matériau de couverture (*sauf disposition ancienne encore en place et archéologiquement juste*) ; il doit être employé de préférence des matériaux de récupération ou de réemploi.

Il doit être employé l'ardoise naturelle à pureau décroissant et à liaison brouiller pour les couvertures ou la tuile sur mesure (*uniquement sur les bâtiments déjà couverts en tuiles*), le chaume pour les constructions rurales antérieures au XVIIème siècle.

Sont interdits :

- *Tous procédés de couverture du type industriel*

• **Construction en pan de bois**

L'ardoise est en saillie sur le chevron de rive

Sont interdits :

- *Les habillages de rive en zinc*

• **Faitages**

Ils sont réalisés en terre cuite non vieillie, montés avec embarrures au mortier de chaux.

Sont interdits :

- *Les faitières à emboîtement du type industriel, vieilles ou non.*

• **Arêtières et noues**

Les arêtières et noues sont à réaliser dans le même matériau que la couverture, les noues pouvant être fermées ou arrondies en fonction des dispositions existantes.

• **Souches et cheminées**

Les souches en briques sont à rejointoyer au mortier de chaux.

Les souches en briques industrielles doivent recevoir un enduit de mortier de chaux.

Sont interdits :

- *Les tuyaux de toute nature, les souches en briques industrielles apparentes, la démolition des souches anciennes.*

• **Couronnement de cheminées**

Les souches en pierres appareillées ne doivent pas recevoir de couronnement dans la mesure du possible ; les mitrons sont admis pour les constructions postérieures au XIIIème siècle.

• **Gouttières**

Le libre écoulement des eaux de pluie à l'égout est recommandé dans les constructions du XVIème siècle.

Sont autorisées :

- Les gouttières pendantes demi-rondes
- Les chéneaux sur corniches des édifices du XVIIIème siècle.

- **Machineries d'ascenseur**

Elles doivent être situées dans l'intérieur des combles, dans la mesure du possible.

➤ **Menuiseries extérieures**

Sont interdits :

- Les matériaux tels que métal déployé, tôle ondulée, PVC, .
- Les menuiseries en bois vernis.

- **Couleurs**

Les menuiseries sont à peindre ; les couleurs proposées doivent être indiquées dans le dossier de demande de permis de construire : il peut être utilisé des gris perles, des ocres clairs, des bleus de Prusse, des bruns sombres, etc, ou tout autre teinte présentée dans le nuancier annexé au présent règlement.

- **Matériaux**

Les menuiseries anciennes sont à conserver.

La réfection à l'identique des menuiseries est obligatoire lorsque les témoins existent. Quand les témoins n'existent pas, la réfection doit être réalisée suivant un modèle de construction de même type et de même époque.

Les menuiseries métalliques peintes peuvent être autorisées.

- **Volets extérieurs**

Les volets extérieurs, en bois teinté à l'huile de lin, sont autorisés s'ils ne dénaturent pas l'architecture. Les couleurs proposées doivent être indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

- **Porte de garages**

Les portes de garage – à lames verticales - sont peintes ; les couleurs proposées doivent être indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

➤ **Serrurerie**

Balcons des XVIIIème, XIXème et début du XXème siècle : le remplacement des éléments manquants est à réaliser suivant le modèle existant.

Grilles : pour les baies conservées, et sauf adjonction récente, elles sont à maintenir.

➤ **Antennes et paraboles**

Les antennes et paraboles sont à prévoir en intérieur ou incorporées dans le volume des combles, à chaque fois que les conditions de réception le permettent.

➤ **Clôtures**

Tous les fronts de rue non bâtis doivent être clôturés. Les clôtures en limite séparative publique ou privée, sur rue ou en fond de parcelle, doivent reprendre l'une des formes dominantes du secteur :

- *Un mur plein d'une hauteur minimale de 1,40 m à 2,00 m. Une arase inclinée est à réaliser, elle peut être couverte en tuiles, ardoises ou pierres suivant le contexte immédiat.*
- *Un mur bahut d'une hauteur minimale de 1,00 m et surmonté d'une grille de 1,00 de hauteur minimale,*
- *Une haie vive d'essences locales variées non résineux englobant éventuellement un grillage de couleur sombre,*
- *soit en fer forgé,*
- *Par toute autre proposition garante d'une insertion paysagère qualitative.*

Des clôtures, en planche debout, sont acceptées en limite parcellaire, mais pas sur l'espace public.

Les portes d'entrée sont à réaliser en bois teinté ou peint.

Sont interdits

- *Les clôtures en éléments préfabriqués.*
- *Les grillages sur rue non englobées dans une haie vive.*

Remarque :

Entre chaque lot, des hauteurs différentes sont autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières, dans ce cas il devra être porté grand soin aux transitions des clôtures de chacun des lots ; par des jeux de pilastres par exemple.

➤ **Corniches et bandeaux**

Ils doivent être maintenues. Leur restauration doit conserver les profils anciens et les matériaux d'origine.

➤ **Armoires de compteurs EDF/GDF**

Les compteurs EDF et GDF doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades ou murs de clôture, en retrait de 5 cm et recouvert par une porte bois, ou acier, des vantelles en acier ou fer forgé (*ou lamelles en allège*) peuvent être autorisées. Dans la mesure du possible, les boîtes à lettre doivent également être encastrées.

III.3. LES FAÇADES COMMERCIALES : VITRINES ET ENSEIGNES

Nota : les enseignes font l'objet d'une charte communautaire qui est annexée au présent règlement.

- Les maisons, rues, places doivent être préservées de toute dégradation ; par conséquent, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au volume bâti en n'étant pas en contradiction avec le rythme des façades et celui du parcellaire.
- Cela oblige à l'application d'un nombre minimal de règles, sous forme de prescription dans le centre ancien de Saint-Méen-Le-Grand et/ou de remarques dans les autres secteurs :
 - *Réaliser l'enseigne en matériau durable,*
 - *Eviter les caissons lumineux ; l'enseigne doit être éclairée indirectement ou par tout dispositif non diffusant,*
 - *Ne pas appliquer l'enseigne devant les fenêtres et balcons, mais plutôt la conserver dans la limite des tableaux et des baies,*
 - *Eviter toute enseigne de taille démesurée, occultant l'architecture des immeubles,*
- Dans le cas d'impossibilité technique de mise en œuvre, des adaptations mineures pourront être autorisées, sous réserve de respecter le caractère patrimonial de la construction.
- Les stores et bannes sont à dissimuler dans les tableaux et le dessin des baies sans défiguration de la façade ou de la proportion des ouvertures. Les teintes sont à choisir pour assurer le même objectif, elles doivent se rapprocher de la couleur dominante de la devanture ou de la façade.

**TITRE IV – REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION
ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES
CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX
VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES
RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA
PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX**

IV.1. L'ISOLATION THERMIQUE DES BATIMENTS

1. Prescriptions générales relatives aux revêtements extérieurs

Les bardages en PVC (*polychlorure de vinyle*) sont interdits (*façades, pignons, souches de cheminées, chevronnières, appentis...*). L'isolation par l'extérieur est autorisée pour les constructions courantes sous réserve que le matériau de finition s'intègre dans l'environnement.

Des bardages en bois debout sont autorisés. Ils sont à composer avec des essences locales (*par exemple, de type : chêne, châtaigner,*) et de couleur naturelle entretenue à l'huile de lin. Des irrégularités quant à la largeur des planches doivent être observées.

Dans tous les cas, elle est interdite sur toutes les constructions dont la modénature et les matériaux (*pierre, brique*) ont été conçus pour être apparents.

2. Prescriptions applicables aux vitrages isolants

Outres les dispositions édictées au titre précédent, pour éviter tout surendettement énergétique, prévoir dans la conception des maisons : des espaces « tampons » en façade Nord, les serres habitables en façade ensoleillées (*ou non habitable du type mur trombe*), la pose de doubles fenêtres de bois propices à une isolation thermique et phonique maximale.

3. Autre

- **Protection solaire :**

- *La conception des façades doit indiquer la possibilité de pose de protections extérieures sans défiguration de l'architecture.*
- *Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, un lambrequin doit être apposé sur le coffret pour en dissimuler l'aspect extérieur, sous réserve d'observer les dispositions générales et/ou particulières édictées aux titres précédents.*

IV.2. LES INSTALLATIONS TECHNIQUES APPARENTES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE

1. *Les capteurs solaires thermiques et cellules photovoltaïques*

En recherche d'une bonne intégration dans le plan de toiture, ils doivent respecter la composition du bâtiment (*rythme, percements, modénature...*). Les implantations de faibles surfaces au sol pourront être autorisées jusqu'à 10% de la surface de la parcelle et dans la limite de 21m² d'emprise au sol totale, sous réserve d'être dissimulées depuis l'espace public par un mur de clôture ou tout autre élément de construction autorisé. Les installations en saillis d'un toit terrasse et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Il est préféré l'insertion sur des volumes secondaires ou d'extensions de faibles hauteurs pour en faciliter l'entretien et mieux les dissimuler depuis l'espace public.

2. *Les pompes à chaleur*

Les pompes à chaleur en applique contre les façades visibles depuis l'espace public sont interdites.

Elles doivent être non visibles depuis l'espace public :

- *soit encastrées dans le mur et dissimulées par des vantelles ou une grille en ferronnerie ;*
- *soit installées dans le comble de l'immeuble ;*
- *soit disposées dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public ;*
- *soit dissimulées de toutes autres manières,*

Elles doivent par ailleurs être non bruyantes et montées sur silentblocs pour en limiter les nuisances.

3. *Les éoliennes*

Les éoliennes individuelles sur mats ou, en appliques des murs de construction visibles depuis l'espace public sont interdites, notamment dans les cônes de vues repérés aux plans.

IV.3. LES DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES PARTICULIERES

1. Les sols

Les revêtements des espaces publics et leur mise en œuvre sont des aménagements essentiels servant la mise en valeur et la préservation d'un site. Les conceptions doivent être choisies en harmonie avec le bâti existant. Les ouvrages doivent assurer une perméabilité pour préserver la bonne tenue des pieds d'immeubles (*p.e. briques ou pavés posés sur sable et chaux hydraulique naturelle et non sur assise gros béton pour ne pas endommager les murs traditionnels construits sans fondation ni coupure de capillarité*).

Il peut être autorisé des matériaux de substitution en fonction de leurs usages (*fonctions, fréquentations, ...*), comme les bétons de chaux, désactivés, stabilisés.

- **Liaisons douces :**

Les revêtements doivent être poreux et de tons clairs (*type sable*).

- **Espaces libres et plantations :**

Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

- **Aires de stationnement :**

- *Espaces de stationnement : les rejets des eaux pluviales dans les réseaux d'évacuation doivent faire l'objet, si besoin est, d'un prétraitement (dessablage, déshuilage) ; les rejets directement dans les espaces plantés sont refusés.*
- *Inclure des aires de stationnement pour les deux roues lors des opérations d'aménagement public en centre bourg,*
- *Elles doivent être obligatoirement plantées, à raison d'un arbre à haute tige pour 3 emplacements automobiles en moyenne, pour apporter une protection minimale contre les apports solaires d'été,*

- **Réseaux**

- *Les réseaux de distribution d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés,*

**TITRE V – REGLES APPLICABLES POUR LES DIFFERENTS
SECTEURS – BATI NON PROTEGE – CONSTRUCTIONS NEUVES ET
EXTENSIONS**

V.1. CENTRE VILLE (SECTEUR AC)

1. Prescriptions générales :

Le projet de valorisation est à conforter dans le centre ancien où se concentrent les valeurs patrimoniales de la ville. Il est étroitement lié à la fondation de la cité médiévale et illustre son développement à travers les âges.

Les qualités architecturales et urbanistiques d'origines doivent y être recherchées et révélées pleinement tout en permettant le développement des activités économiques.

Les implantations des constructions existantes par rapport à l'alignement sont à conserver.

Les extensions des constructions exceptionnelles vers les voies ou espaces publics sont interdites, sauf à ne pas porter atteinte à la qualité des édifices exceptionnels, remarquables, repérés au plan. Sur tous les types de constructions repérées au plan, lorsque les extensions projetées sont de styles différents du volume principal, il doit être proposé une teinte différente de l'origine (*par exemple de ton soutenu, voir aussi nuancier annexé au présent règlement d'AVAP*).

Sous réserve de ne pas dénaturer des espaces urbanistiques d'intérêts repérés au plan (*cours, patios, jardins, venelles, etc*), les emprises aux sols cumulées - constructions existantes et projetées - sont autorisées jusqu'à 80% pour l'habitat, et jusqu'à 100% pour une occupation partielle ou totale par une activité commerciale ou artisanale, si celle-ci est autorisée par le règlement d'urbanisme.

Les clôtures sur rue, d'une hauteur maximale de 2,20 m doivent être de composition minérale. Les murs bahut surmontés d'une grille en fer forgé, ou acier sont autorisés, ainsi que les ouvrages en bois d'essences locales, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement immédiat. Les grillages et éléments en PVC sont interdits.

V.2. FAUBOURGS DE LA PORTE DE JUHEL, DE LA RUE DE DINAN, DE PLUMAUGAT/MERDRIGNAC, DE LA RUE DE GAEL (SECTEURS AF)

1. Prescriptions générales :

Les implantations des constructions existantes par rapport à l'alignement sont à conserver.

Les extensions des constructions exceptionnelles vers les voies ou espaces publics sont interdites, sauf à ne pas porter atteinte à la qualité des édifices exceptionnels, remarquables, repérés au plan. Sur tous les types de constructions repérées au plan, lorsque les extensions projetées sont de styles différents du volume principal, il doit être proposé une teinte différente de l'origine (*par exemple de ton soutenu, voir aussi nuancier annexé au présent règlement d'AVAP*).

Sous réserve de ne pas dénaturer des espaces urbanistiques d'intérêts repérés au plan (*cours, patios, jardins, venelles, etc*), les emprises aux sols cumulées - constructions existantes et projetées - sont autorisées jusqu'à 60% pour l'habitat, et jusqu'à 80% pour une occupation partielle ou totale par une activité commerciale ou artisanale, si celle-ci est autorisée par le règlement d'urbanisme.

Pour les clôtures, les grillages, éléments en PVC et plaques de béton standardisées sont interdits.

V.3. QUARTIERS DU CHANOINE BOUFFORT, DE LA RUE DE DINAN, DE BROCELIANDE ET DE H. LETORT (SECTEURS AR)

1. Prescriptions générales :

Les implantations sur rue avec une marge de 0 à 3 m comptées depuis l'alignement doivent être imposées pour recomposer le tissu urbain et favoriser la densité des constructions autour des voies et espaces publics.

V.4. ESPACES C. GUERIN ET DE NOTRE-DAME (SECTEURS AE)

1. Prescriptions générales :

Ils participent à l'animation de la ville en favorisant les échanges. Leur conception doit participer et accompagner le projet de mise en valeur de la cité mévenaise.

V.5. PARCS DE LAUNAY, DE LA BRIQUETERIE, T. BOTREL ET J. GUEGAU, DU SQUARE DE HALSTWHISTLE, DE L'IMMACULEE CONCEPTION, ET DE LA PORTE DE JUHEL (SECTEURS AP)

1. Prescriptions générales :

Ils doivent être conservés et peuvent faire l'objet d'aménagement paysager renforçant ainsi leur caractéristique et leur rôle dans la structure urbaine de l'agglomération. Les arbres à hautes tiges – s'il y a – doivent être entretenus pour ne pas occulter les fenêtres paysagères repérées au plan.

Des installations légères participant à la valorisation du patrimoine et de ces lieux peuvent être autorisées. Leur conception doit privilégier l'utilisation du bois et garantir une remise en état aisée du site.

V.6. ZONES D'ACTIVITES COMMERCIALES, ARTISANALES ET/OU INDUSTRIELLES DE MERDRIGNAC, H. LETORT, ET DE LA LANDE FAUVEL (SECTEURS AZA)

1. Prescriptions générales :

Les bardages métalliques de teintes sombres sont autorisés, sous réserve de ne pas dénaturer le projet de mise en valeur du patrimoine entrepris aux abords immédiats.

V.7. HAMEAUX LE PARSON, LA SAUDRAIS, LES GRAVELLES, LA CHAPELLE-SAINT-MEEN, ET LAUNAY (SECTEURS AN)

1. Prescriptions générales :

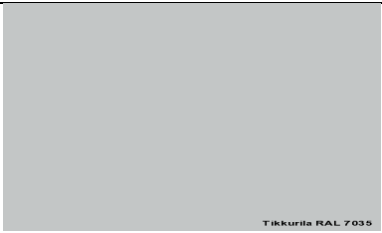

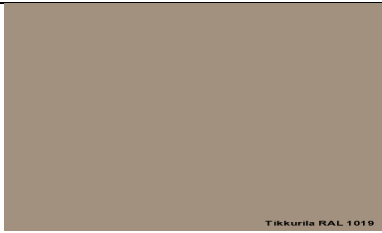
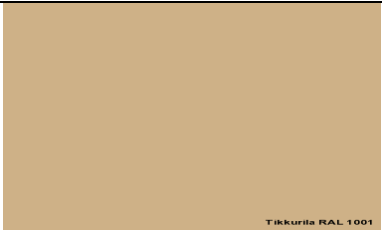
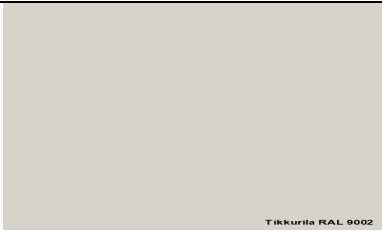
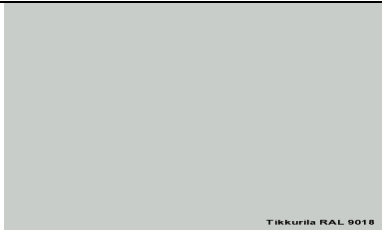
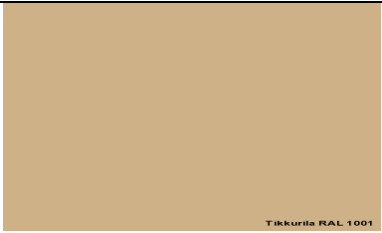


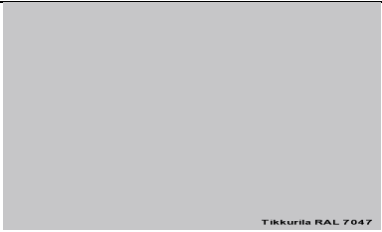
Les types de constructions sont reportés au plan, les prescriptions associées et énoncées aux titres précédents sont applicables.

Pour les clôtures, des adaptations peuvent être proposées pour tenir compte du caractère rural des abords immédiats de chaque site. En outre, sur les voies principales, les alignements doivent être marqués par des murs pour affirmer chaque lieu de vie et viser la réduction des vitesses de circulation. Ainsi, les volumes d'extension pourront s'implanter en retrait de ces voies pour réduire l'effet des nuisances (*vitesses, bruits, ...*).

TITRE VI – NUANCIER

VI.1. PALETTE CHROMATIQUE APPLICABLE AUX ENDUITS

Les références ne sont pas exhaustives, les propositions doivent s'en approcher ou être justifiées par le projet, sous réserve de son intégration par rapport aux abords immédiat.

		
RAL 7035	RAL 1013	RAL 1019
		
RAL 1001	RAL 9002	RAL 9018
		
RAL 1001	RAL 1013	RAL 9002
		
RAL 7047		

VI.2. PALETTE CHROMATIQUE APPLICABLE AUX MENUISERIES

Les références ne sont pas exhaustives, les propositions doivent s'en approcher ou être justifiées par le projet, sous réserve de son intégration par rapport aux abords immédiat.

		
RAL 3031	RAL 8012	RAL 3004
		
RAL 4007	RAL 8015	RAL 8019
		
RAL 5002	RAL 5007	RAL 5023
		
RAL 5024	RAL 6011	RAL 6025

 <small>Tikkurila RAL 6000</small>	 <small>Tikkurila RAL 6029</small>	 <small>Tikkurila RAL 6028</small>
RAL 6000	RAL 6029	RAL 6028
 <small>Tikkurila RAL 6020</small>	 <small>Tikkurila RAL 6008</small>	 <small>Tikkurila RAL 3011</small>
RAL 6020	RAL 6008	RAL 3011
 <small>Tikkurila RAL 3016</small>	 <small>Tikkurila RAL 4007</small>	 <small>Tikkurila RAL 6007</small>
RAL 3016	RAL 4007	RAL 5000
 <small>Tikkurila RAL 7016</small>	 <small>Tikkurila RAL 6013</small>	 <small>Tikkurila RAL 6007</small>
RAL 7016	RAL 6013	RAL 6007