

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

OAP trame verte et bleue

OAP patrimoine et paysage

OAP commerce

OAP route du Meuble

Cahiers communaux

Approuvé le 25 février 2020

Modifié le 23 février 2021 et le 12 octobre 2021





## Introduction

---

Afin de préserver le caractère spécifique de son paysage et de son architecture, la communauté de commune du Val d'Ille-Aubigné souhaite inscrire un certain nombre de recommandations et de prescriptions portant sur l'architecture et le patrimoine bâti.

Ces recommandations doivent permettre de maintenir la qualité du patrimoine bâti de valoriser des techniques de restauration qui maintiennent l'intégrité de ce bâti. Cela doit aussi être l'occasion de partager une culture et un intérêt collectif pour ce bien commun et de permettre la reconnaissance par le public des spécificités de l'architecture locale.

Certaines recommandations portées par cette orientation d'aménagement et de programmation ne relèvent pas du domaine du droit de l'urbanisme. Elles ne pourront dans ce cas avoir une opposabilité directe face au pétitionnaire privé. Toutefois, il apparaît cohérent d'envisager la restauration du bâti dans son ensemble à travers des questions de compositions architecturales, de techniques, de choix de matériaux et de ne pas se limiter à des prescriptions au regard des seules autorisations d'urbanisme.

La présente OAP se compose de quatre parties

1. Prescriptions / recommandations architecturales générales
2. Des prescriptions / recommandations par typologie
3. Des prescriptions concernant l'environnement du bâti
  - Les traitements des limites de parcelles, portail et clôtures
  - Le petit patrimoine rural
4. Des prescriptions paysagères
  - L'intégration des nouvelles constructions
  - L'insertion des constructions agricoles
  - La qualité des zones d'activités
  - Les vues sur le territoire (carte des points de vue)
  - Les sites particuliers : le canal d'Ille-et-Rance, l'étang du boulet

Le périmètre de l'OAP patrimoine concerne l'ensemble du territoire couvert par le PLUI.

# 1. Recommandations architecturales générales

Ces recommandations sont applicables à l'ensemble des bâtiments repérés ainsi qu'aux bâtiments non répertoriés mais dont le gros œuvre en terre/pierre témoigne de l'ancienneté de l'édifice (antérieur à 1900). Ces recommandations comprennent un volet pédagogique.

## La toiture

---

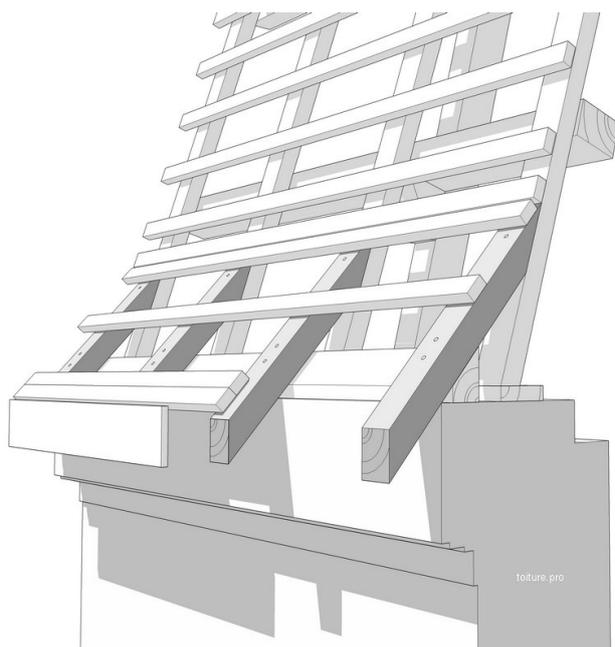
### LA COUVERTURE

La couverture sera réalisée en ardoise d'aspect naturel, avec des pentes comprises entre 35 et 45°. Elle sera posée aux crochets teintés sombres, ou aux clous pour les plus anciennes constructions.

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge ainsi que le bac acier sont à proscrire, sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes déjà couvertes par ce type de matériau. L'égout de toiture présente traditionnellement un large débord pour éloigner les écoulements de pluie des murs de terre. Cet égout est souvent soutenu par des moellons en bois ou une corniche en brique. Lors de la restauration des toitures, les charpentes en coyau devront être préservées.

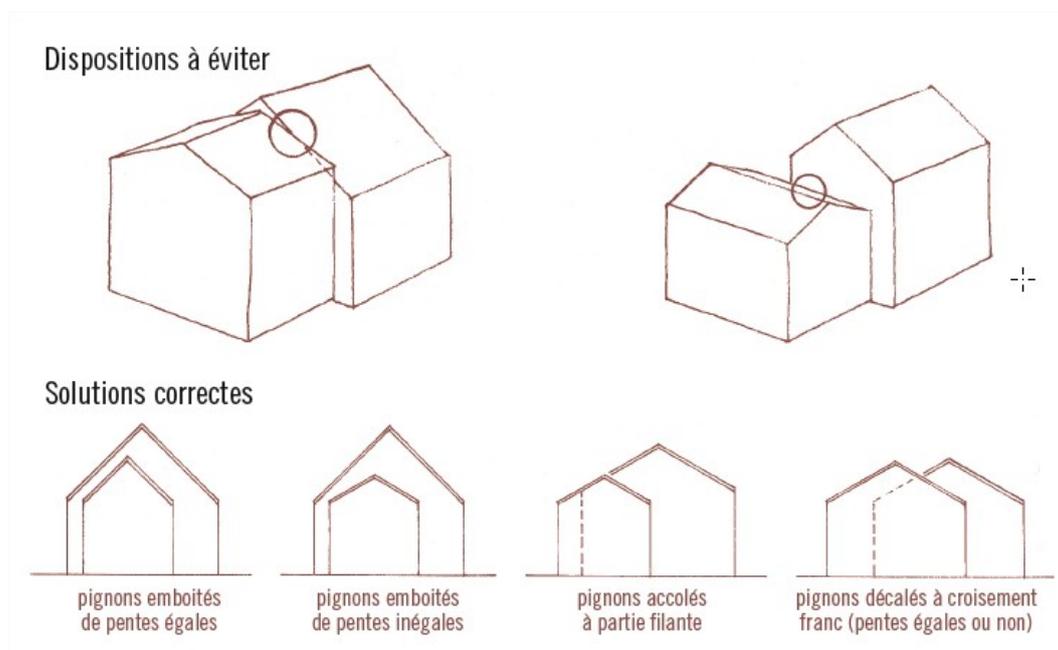
Sur le bâti antérieur au XIX<sup>e</sup>, Le faitage sera couronné d'une crête en terre cuite, composé de tuiles faitières à emboîtement de couleur naturelle (rouge) et assemblé à embarrure de mortier en crête.

*Croupe d'une toiture traditionnelle*



## LA CHARPENTE

Lors de la restauration des toitures, la forme générale des toitures sera à préserver avec notamment les croupes et les charpentes en coyau. Lors d'aménagement et d'extension de constructions existantes, la toiture devra être conçue en harmonie avec la toiture principale dans la même pente, tout en évitant les murs pignons et "oreilles".



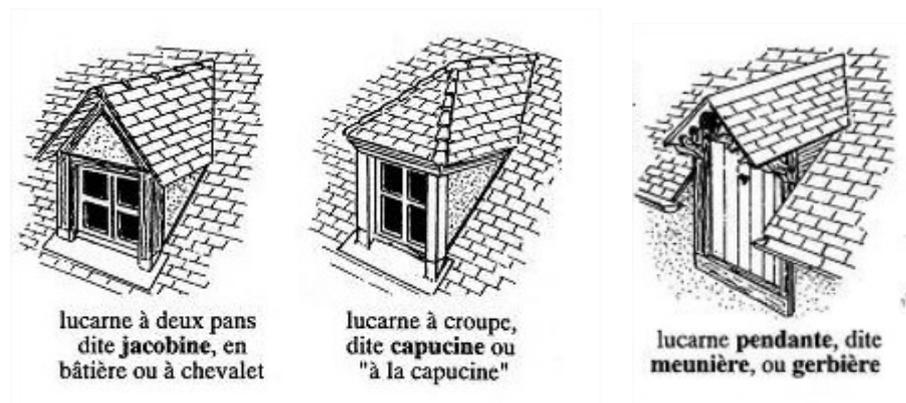
## LES LUCARNES ET CHASSIS

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis de toiture seront posés encastrés. Autant que possible, ils devront être disposés sur la façade la moins visible de l'habitation.

Lors de la mise en place de panneaux solaires sur d'importantes surfaces, il est recommandé une mise en œuvre sur la totalité d'un pan de la toiture.

Il est recommandé de limiter le nombre des lucarnes ou gerbières ; leur dimension et leur forme devront s'inspirer de celles qui existent déjà. Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Lors de la création d'une lucarne, il est souhaitable de tenir compte du caractère et de la datation de la maison. La lucarne passante ou meunière est le modèle le plus fréquent de l'architecture locale. Les modèles de lucarne jacobine et capucine sont aussi des modèles répandus.



Ces trois modèles devront être privilégiés par rapport à d'autres types de lucarnes

## Composition de la façade

---

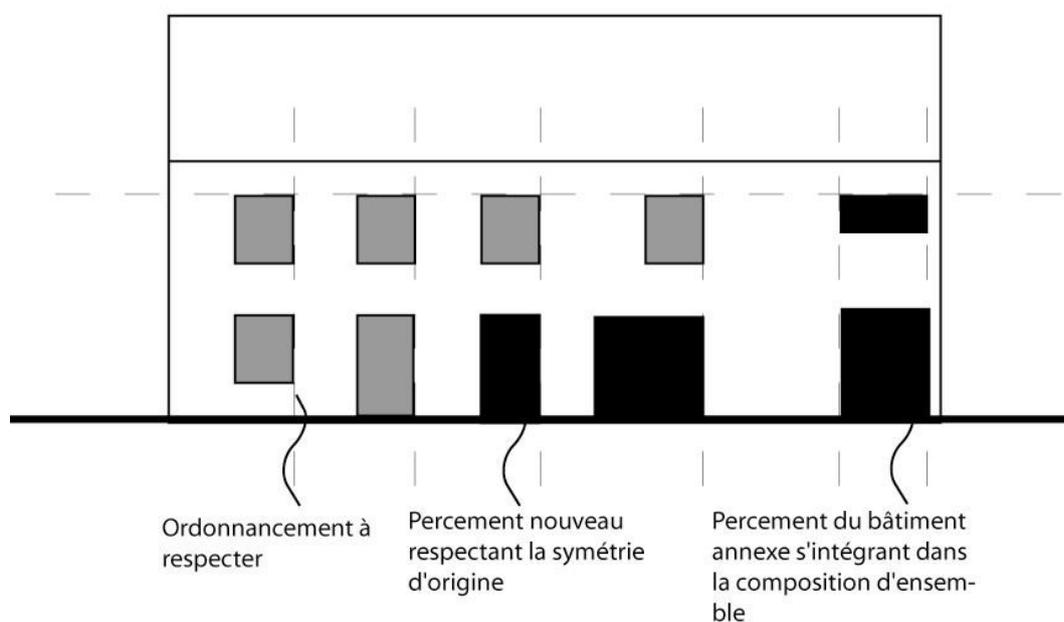
Une façade traditionnelle obéit à des règles de composition qu'il convient d'analyser avant une intervention, rythme de percements, des pleins et des vides, ouvertures plus hautes que larges, équilibre de la composition.

### COMPOSITION

Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnement de la façade (cf croquis) lorsque que celle-ci existe. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme au carré.

Les baies de grande largeur pourront être autorisées pour les pièces de jours (séjour, salon) à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

A l'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée. Les imitations d'œil de bœuf sont interdites.



## LES MENUISERIES

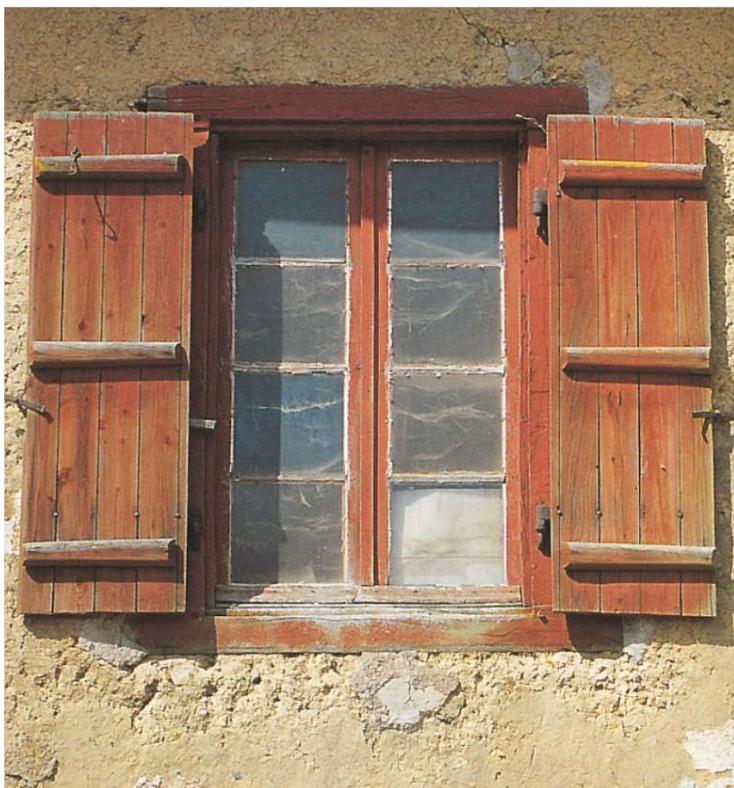
Les portes seront de préférence en bois sans vitrage, excepté la possibilité d'une imposte vitrée. La lecture du linteau et modénature doit être préservée. Les lames de bois doivent être disposées verticalement.

Pour les fenêtres, les menuiseries traditionnelles seront préférées. Elles seront de préférence en bois peintes, (tout couleur «bois naturel» étant exclu). Les menuiseries en PVC sont à éviter. Les menuiseries métalliques ou en aluminium sont préférables. Elles seront de teinte sombre.

Il conviendra de préférer les volets et persiennes en bois à l'extérieur (ou mieux encore, intérieur, ne nécessitant pas d'entretien). Les volets roulants sont à éviter pour les ouvertures exceptées pour les baies. Les volets sont à lames verticales barrés par des traverses horizontales. Les traverses en Z sont à proscrire.

Les proportions traditionnelles des fenêtres doivent être respectées. Elles sont traditionnellement plus hautes que larges, proche des rectangles d'or (1/1,6). Les ouvertures à bandeaux sont à éviter. Une baie fragmentée par des meneaux est préférable. Les fenêtres comptent six ou huit carreaux.

Les grandes ouvertures de granges, annexes diverses, seront conservées : toute occultation, bouchage etc. se fera en tableau, ou au nu intérieur du mur, en ossature légère.



*Volets traditionnels à traverses horizontales*

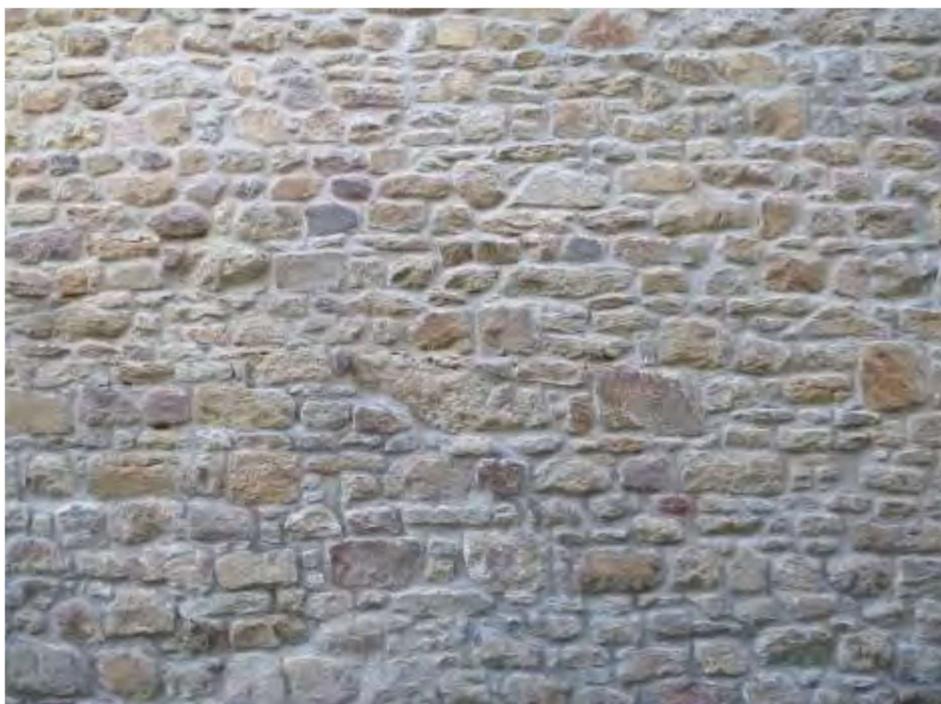
## Maçonnerie

---

### RAVALEMENT

La maçonnerie traditionnelle de la région est le plus souvent composée de moellons de pierre. Contrairement à une idée répandue, ces moellons sont destinés (du moins pour les façades principales) à être hourdis à la chaux aérienne naturelle. L'utilisation de chaux hydraulique (sans ciment) est adaptée aux murs présentant des remontées d'humidité, aux pierres dures et aux murs exposés au vent dominant.

Le jointement doit se faire avec un enduit lissé à la taloche plutôt qu'à la règle. Il faut préférer un jointement à joints beurrés dont l'excédent déborde sur les pierres. Les joints se situent au nu des pierres. Le mortier est toujours plutôt en excès, jamais en retrait.



*Mur de moellons de pierre destinés à être enduit*

Les mises en œuvre suivantes sont à éviter :

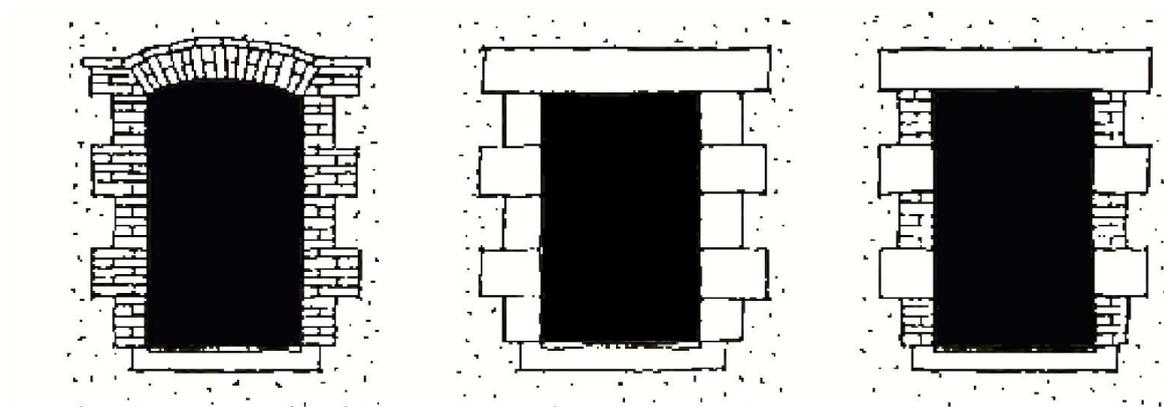
- les joints qui tranchent par rapport au parement en pierre. Ils sont trop blancs ou trop lisses par rapport à la pierre. Le joint doit se faire discret en copiant la teinte et la texture de la pierre.
- les joints en creux qui protègent moins de la pluie que les joints pleins ou que les joints beurrés (esthétiquement ils soulignent à l'excès chaque pierre et nuisent à la lecture d'ensemble de la façade).
- les joints étanches, le plus souvent réalisés au ciment sont les plus visibles. Étanches ils obligent l'eau à passer par la pierre qui se dégrade d'autant plus vite qu'elle est plus tendre. Trop durs ils sont très difficiles à piquer sans dégrader les pierres et le mur.

Le ravalement des constructions existantes doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux aériennes...).

## MODENATURE

L'architecture traditionnelle comporte une riche modénature d'encadrement jambages et harpages. La harpe est l'ensemble des pierres, moellons, blocs de béton disposés en alternance pour former un angle de mur (le retour), le chaînage d'une ouverture. Celles-ci peuvent être composées de pierre de taille, de briques ou d'alternance des deux. Certains jambages sont en bois ce qui est fréquent dans l'architecture de terre.



### *Modénature fréquente sur le territoire*

La restauration des percements existants et la création de percements nouveaux devront être en accord avec la modénature et le matériau des ouvertures existantes lorsque ceux-ci sont en matériau traditionnel (bois, briques ou pierres).

L'enduit devra permettre la mise en valeur de ces éléments de modénature. Il ne devra ni les masquer en débordant, ni les mettre en saillie par rapport au nu du mur. Dans l'architecture traditionnelle, l'enduit doit arriver au nu des encadrements. Une baie dont l'encadrement n'est pas souligné perd de son intérêt.

## MACONNERIE DE TERRE

Le soubassement : les constructions sont le plus souvent assises sur des murs en pierres, d'une hauteur variable mais souvent d'environ 1.00m. Ce soubassement remplit plusieurs fonctions à la fois de protection de la base des murs (projections d'eau, chocs...) et de répartition des masses. Il est important de ne pas imperméabiliser les pieds de murs (avec un enrobé par exemple), ce qui peut avoir pour effet d'emprisonner de l'humidité en soubassement. Au contraire, il est préférable d'aménager de petites plates-bandes à l'extérieur, pouvant d'ailleurs être fleuries.

Il n'est pas bon, en cas de ravalement, d'enduire les soubassements, a fortiori sur les faces externes et internes : le mur doit pouvoir « respirer », et on préférera à cet effet un simple rejointoiement des pierres avec un mortier de chaux (Chaux Aérienne Éteinte pour le bâtiment, CAEB).

En réaménagement intérieur, la construction de dalles béton est également déconseillée (on préférera un béton de chaux, de chanvre ...), ainsi que l'emploi de films polyane rejetant l'humidité du sol dans les murs.

Les murs : la terre et le ciment ne sont pas bons amis, et se « repoussent » mutuellement. Autrefois, les enduits et le mortier d'appareillage étaient réalisés entièrement avec de la chaux, qu'on appelait chaux grasse. En effet, un mortier ou un enduit à la chaux est parfaitement imperméable à la pluie, mais inversement, il est en même temps poreux à la vapeur d'eau. De la sorte, un enduit à la chaux empêche un mur de se mouiller, et permet à un mur humide de sécher progressivement.

Depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> S, date à laquelle le ciment a été inventé (Vicat, 1817), on a malheureusement pris l'habitude progressivement de réaliser les enduits au ciment. Pourtant, celui-ci est profondément inadapté aux constructions en terre crue en raison de son incompatibilité avec elle : trop étanche, il donne de surcroît des enduits beaucoup plus raides, et donc plus cassants, que la chaux. Sur les murs anciens, les enduits au ciment sont amenés tôt ou tard à se fendiller sous l'action des différences de température. Ces micro-fissures, invisibles à l'œil nu, sont autant de passages privilégiés pour l'eau de pluie qui s'infiltrer derrière l'enduit et devient prisonnière car l'enduit/ciment est étanche à la vapeur d'eau. C'est ainsi qu'un mur peut se mouiller progressivement et rendre une maison initialement agréable totalement insalubre.

## 2. Recommandations spécifiques par typologie

### Manoirs et châteaux

---

Dans le bassin rennais, les terres agricoles vont rapidement attirer la noblesse qui souhaite disposer de domaines lui fournissant une bonne rente. L'institution du Parlement de Bretagne en 1554 va attirer une noblesse parlementaire, qui au départ était de passage, puis va y résider de plus en plus fréquemment. Celle-ci contribuera à développer, hors la ville, de grands domaines. Ces grandes propriétés s'organisent autour d'un château ou d'une maison noble, d'un parc, parfois d'un bois, de fermages de métairies. Le domaine est traversé de grandes allées arborées simples ou doubles ; les rabines. Certaines se trouvent dans la perspective du château. Elles marquent les limites de la propriété. De nombreux châteaux et manoirs se sont dispersés dans la campagne au nord de Rennes.

#### COMPOSITION

Les manoirs et châteaux forment des ensembles bâtis dont l'immeuble principal n'est qu'un élément. De fait, seront interdits la démolition des immeubles identifiés mais aussi des parties d'immeubles ainsi que certaines annexes ou clôtures constitutifs de l'unité bâtie. L'ordonnement des façades devra respecter la composition d'origine. Toute création d'ouverture susceptible de rompre l'ordonnement de la composition architecturale est interdite sauf restitution d'un état antérieur reconnu.

#### MODENATURE

La transformation et suppression de la modénature est à proscrire, ainsi que les éléments architecturaux liés à la composition de l'édifice (bandeaux, frises, appuis, balcons, débords de toiture, corniches, souches de cheminées, charpentes, lucarnes, épis et sculptures, etc.),

Les menuiseries anciennes (volets, fenêtres, portes), dont la forme, les proportions et la matière s'inscrivent dans l'architecture de l'immeuble devront être préservés ou reconstitués à l'identique.

#### LES MATERIAUX

Les recommandations applicables au patrimoine vernaculaire ne peuvent s'appliquer aux demeures exceptionnelles en raison de la complexité des interventions, du coût des travaux et de la singularité de l'architecture. L'intervention d'un architecte et d'artisans spécialisés est souvent la seule réponse possible.

### Maison bourgeoises et maison de maîtres

---

Les maisons bourgeoises et maison de maître sont souvent implantées sur des parcelles de vaste dimension, avec petit jardin d'accueil sur rue et jardin arrière plus vaste. Ce principe devra si possible être respecté notamment lors de l'implantation de nouveaux annexes.

#### COMPOSITION

La règle générale est la restauration de ces édifices dans les règles de l'art en vue de la restitution d'un état initial reconnu et retrouvé.

A l'instar des manoirs et château, l'ordonnement des façades devra être fait dans le respect de la composition d'origine: Le dimensionnement des ouvertures, lucarnes, portes sera conservé ou bien restitué lorsque l'état d'origine est connu. Les extensions, vérandas et autres ajouts se feront préférentiellement sur les murs pignons ou la façade arrière du bâtiment.

#### MODENATURE

Les modénatures de façades constituant un élément décoratif tel que cordons, encadrements de baies, corniches, soubassement, chaînages seront si possible préservés et reconstitués si besoins.

Les menuiseries anciennes (volets, fenêtres, portes), dont la forme, les proportions et la matière s'inscrivent dans l'architecture de l'immeuble devront être préservés ou reconstitués à l'identique.

## MATERIAUX

La majorité des façades sont construites en maçonnerie de moellons de granit, et en pierre de taille pour les encadrements de baies et les chaînages. Certaines maisons sont destinées à être enduites et d'autres à rester en pierre apparente. En règle générale, lorsque les encadrements présentent débord important par rapport au nu du mur, la façade est destinée à être enduite, sinon elle reste en pierre apparente.

## Maisons de ville

---

Une maison de ville, ou maison mitoyenne de bourg est un édifice en général de plan rectangulaire, qui présente une façade sur rue, parfois une autre façade sur cour ou sur jardin, et qui partage généralement un ou plusieurs murs mitoyens avec les maisons voisines. Ces maisons sont souvent implantées sur des parcelles en lanières (parcelles étroites et longues) avec des annexes en fond de parcelle.

### COMPOSITION

La règle générale qui vise à garantir l'unité urbaine du front bâti s'applique aux ensembles urbains et architecturaux homogènes. L'objectif est de garantir cette homogénéité en favorisant ;

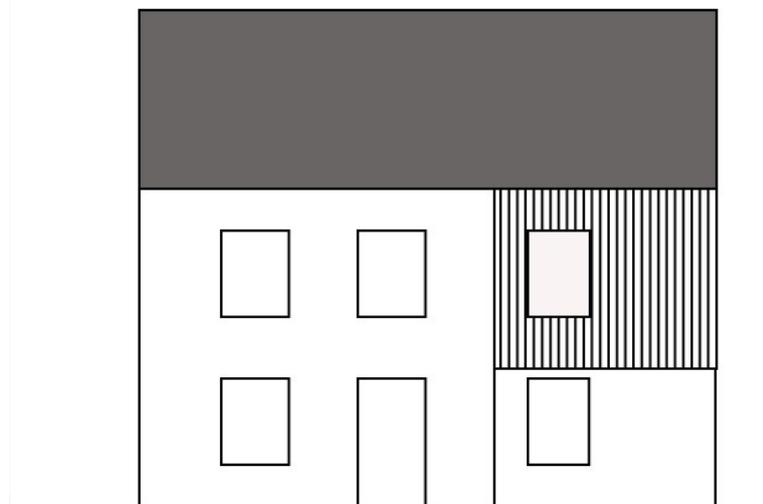
- une continuité d'ordonnancement par la répétition de forme et d'alignement de baies,
- sous la forme d'une continuité de la modénature (notamment par des hauteurs de corniches ou de bandeaux similaires
- sous la forme d'une continuité de matériaux ou de leur harmonie entre eux.

Dès lors qu'une construction nouvelle s'insère dans un front bâti traditionnel et propose un linéaire de façade sur rue supérieur à 15 m, elle devra présenter une composition avec un plan de façade en plusieurs séquences permettant ainsi de réintroduire le rythme parcellaire initial. Cela peut être réalisé par des décrochements en profondeur par rapport à l'alignement soit par l'adaptation à la pente de la rue, par des ruptures verticales (échelonnage des faîtages) ou par le dessin de la façade.

Le dimensionnement des fenêtres, lucarnes, portes d'accès d'origine sera conservé dès lors qu'il s'inscrit dans une composition de façade ordonnancée. Leur réduction ou élargissement pourra être autorisé. Dans ce cas les ouvertures modifiées devront composer avec le rythme de la façade et s'aligner avec les verticales des baies existantes.

### MODENATURE

Les modénatures de façades constituant un élément décoratif tels que cordons, encadrements de baies, corniches, soubassement, chaînages, seront soigneusement préservées et restituées à l'identique en cas de remplacement. En cas d'extension des constructions, les tons devront rappeler la construction d'originelle. Le bardage bois pourra être autorisé. Ce sera de préférence un bardage bois à couvre joints posé verticalement de teinte sombre (à l'instar du châtaigner utilisé dans l'architecture traditionnelle).



## Les fermes et bâtiments agricoles anciens

Le patrimoine bâti du Val d'Ille Aubigné est essentiellement un patrimoine vernaculaire rural composé de fermes et de métairies. Dispersées en campagne dans la plus pure tradition des systèmes bocagers de l'ouest de la France et notamment du bocage breton, ces constructions sont souvent modestes.

Traditionnellement, les écarts sont caractérisés soit par des constructions uniques qui accueillent sous un même toit le foyer et les dépendances soit des fermes isolées constituées de plusieurs corps de bâtiments destinés à l'habitation et à l'élevage disposés autour d'une cour et situés au milieu de terres cultivées.

Les hameaux, sont composés par un ensemble de bâtiments constituant parfois plusieurs fermes situées à proximité d'une voie et qui s'apparente à un village. De nombreuses longères servaient autrefois aux logements des métayers.

### COMPOSITION

La longère est une habitation étroite, à développement en longueur selon l'axe de la faîtière, aux accès généralement en gouttereau (mais parfois en pignon). Répandues dans de nombreuses régions françaises, les longères étaient de manière générale l'habitat des petits paysans et artisans. Elles sont dans plus de la moitié des cas de type à fonctions combinées, c'est-à-dire que le logis et les dépendances se situent sous le même toit. La façade principale est alors percée de deux portes : l'une donnant accès au logis et l'autre à la dépendance. La façade principale de la longère est souvent orientée au sud avec de nombreuses ouvertures (dont lucarnes et gerbières) tandis que la façade nord ne dispose que de rares percements. Le mur pignon est souvent aveugle.

Les extensions des constructions existantes devront se faire préférentiellement dans la continuité de la façade avant pour en préserver l'intégrité. Les extensions se feront dans le prolongement de l'axe principal ou par extension en façade arrière. Les surélévations ne sont autorisées que pour des faibles hauteurs (moins de 1 mètre de dératelement) afin de rendre les combles habitables.

A la différence des maisons de ville et des maisons de maître, l'ordonnement de la façade n'est pas toujours symétrique au regard du positionnement des ouvertures et des gerbières sur la façade. Le projet devra toutefois tenir compte de la proportion et du positionnement des ouvertures.

### MATERIAUX

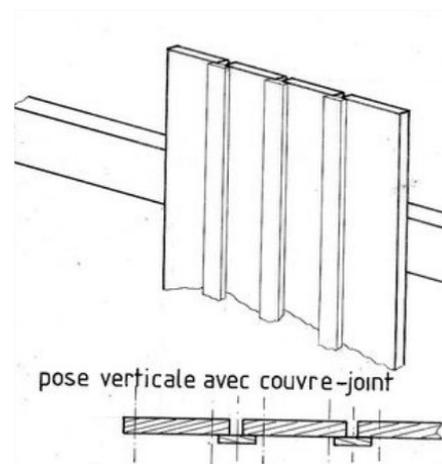
Il convient de différencier deux grandes typologies en raison des matériaux utilisés pour le gros œuvre ; l'architecture de terre dans la partie la plus au sud, qui flirte avec le bassin rennais, et les constructions en pierre généralement en moellons de grès à l'est issu des carrières locales de St Germain sur Ille et Gahard et granit à l'ouest.

La très grande majorité des constructions agricoles identifiées dans cet inventaire est réalisée en terre crue, ou bauge, technique très courante dans le bassin de Rennes aux XVIII<sup>e</sup>, XIX<sup>e</sup>, et début XX<sup>e</sup>. La solidité et la longévité de ces constructions sont pour beaucoup conditionnées au respect de quelques principes simples, se rapportant pour l'essentiel, aux trois éléments constitutifs des constructions : le soubassement, les murs, et la toiture.

Le type d'appareillage permet souvent de dater les constructions paysannes. Antérieure au XIX<sup>e</sup> siècle, il est souvent mal dégrossi. Plus on avance dans le temps, plus la taille de la pierre se fait précise. A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, les constructions présentent souvent un moellon soigneusement taillé en petite appareil régulier.

Pour les fermes, la façade principale du bâtiment d'habitation est généralement destinée à être enduit. Les enduits grattés et les crépis sont interdits. Les autres corps de ferme souvent en terre peuvent rester en l'état. L'extension ou la restauration de ces bâtiments, devra se faire en harmonie avec le reste du bâtiment (enduit de terre si le bâtiment est en terre. Les soubassements en pierre de schistes doivent rester apparents.

Dans le cas de restauration de fermes ou de bâtiments agricole, on privilégiera l'utilisation de matériaux d'origine (terre, mur de pierre...). En cas de réaménagement, on utilisera des matériaux naturels (bardage bois à couvre joint posé à la verticale). Les menuiseries seront de préférence en bois peint. Le bois de teinte naturelle est à proscrire.



## TOITURES

La toiture est systématiquement composée d'ardoises. Contrairement à une idée répandue, l'ardoise n'est pas un matériau traditionnel de la Bretagne, mais a plutôt remplacé tardivement les couvertures en pierre. Les caractéristiques des toitures sont les suivantes: forte pente de la toiture, existence d'un coyau (pièce de charpente qui adoucit la pente du toit dans sa partie basse), faitage surmonté d'une tuile.

## Maisons éclusières

---

Les projets architecturaux doivent respecter le caractère patrimonial de ces bâtiments datant tous de la première moitié du XIXe siècle. Les bâtiments principaux concernés ne peuvent être surélevés.

Les façades qui seront restaurées devront retrouver leur caractère originel à savoir un piquage complet des enduits existants et l'application d'un enduit chaux – sable. Les menuiseries seront en bois. Les toitures principales en ardoise naturelle. Lors de toute réhabilitation, construction ou extension, le type d'aménagement devra rester dans le style d'origine. Les percements originels seront respectés. Les nouveaux percements en façades sont interdits.

Autour de la maison éclusière, le stationnement ne doit pas troubler l'espace de l'écluse, il devra se faire sur le côté ou à l'arrière de la maison. Toutes extensions ou annexes (cabanons de jardins...) sont à proscrire en façade. Entre le canal et l'écluse les clôtures seront soit inexistantes, soit très basses (inférieur à 0.80m).

## Devantures commerciales

---

### TYPOLOGIES

La **devanture en applique** est constituée d'une baie intégrée dans un ensemble menuisé comprenant des panneaux latéraux et un bandeau supérieur recevant l'enseigne, l'ensemble étant plaqué en saillie par rapport au nu de la façade (de 15 à 20 cm). Elle est composée d'une partie horizontale supérieure (bandeau) et de deux caissons latéraux permettant à l'origine de loger des volets de fermeture repliables (bois ou métal), et d'un socle maçonné surmonté d'une grande allège menuisée plus ou moins haute. Cette devanture en bois est peinte et ses panneaux et modénatures sont moulurés.

La **vitrine en feuillure** est une devanture vitrée dans un châssis posé en feuillure dans l'épaisseur du mur, en retrait d'au moins 15 cm par rapport au nu extérieur de la façade. La devanture en feuillure sera privilégiée lorsque la façade présente des éléments de décoration qui doivent être préservés et rester visibles.

### COMPOSITION

Les devantures commerciales participent pleinement au paysage de la rue. La conservation des immeubles, dans leur structure architecturale initiale, impose que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnancement originel de l'édifice sans surlageur de baies, ni multiplication des portes et accès.

Dans les centres anciens les devantures aménagées devront respecter le rythme des façades. Lorsque que la devanture couvre plusieurs immeubles, elle devra respecter et marquer la composition de chacun et les lignes de mitoyenneté. Il est primordial de préserver les compositions et ordonnancements de la façade (travées, bandeaux, corniches, trumeaux, etc.). Les devantures ne devront pas s'implanter "à cheval" sur deux bâtiments.

Les façades en applique ne doivent pas excéder le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné s'il existe sauf si la composition architecturale de l'ensemble résulte d'une création originelle pour un immeuble commercial. Si le commerce s'étend à l'étage, elle se traduit uniquement par des stores dans les baies.

Les seuils et soubassements de vitrine en pierre seront préservés.

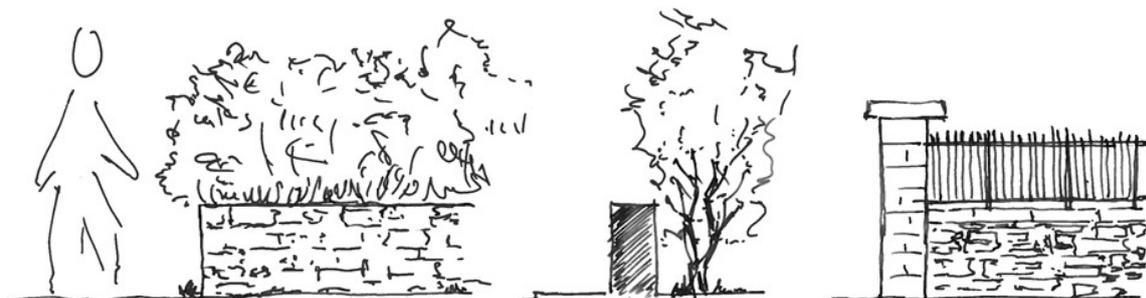
### 3. Recommandations concernant l'environnement du bâti

#### Les traitements des limites de parcelles, portail et clôtures

---

La clôture et le portail participent pleinement au paysage bâti et constitue un élément déterminant de la composition urbaine.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.



*Type de Clôtures convenant à une ambiance urbaine*

#### Le petit patrimoine rural

---

Il est important d'intervenir sur ce type de patrimoine, privé ou public pour une simple sauvegarde ou pour une mise en valeur. Cela nécessite la prise en compte de nombreux facteurs, chaque pièce étant unique de par sa situation, son état, et son mode constructif. Au sein d'un ensemble bâti, ce patrimoine forme un tout indissociable avec les bâtiments principaux. Trop souvent négligé ce petit patrimoine est un vecteur particulièrement efficace pour la transmission de la culture et de l'identité régionale.

Trois objectifs doivent être poursuivis.

- Sauvegarder la pérennité de l'édifice. Les techniques de restauration du bâti ancien peuvent valoir pour le petit patrimoine dans la plupart des cas. Toutefois, Il est important de ne pas commettre l'irréparable et de ne surtout pas perdre l'authenticité de chaque édifice.
- prévoir par les mesures d'urgence avec mise hors d'eau et soutènement de la maçonnerie,
- conserver l'authenticité de l'édifice.

La restitution de l'édifice dans son format originel ne doit pas être un objectif obligatoire. Le fait qu'il existe des éléments manquants, que l'édifice est été remanié n'est pas anormal. La restauration se justifie si elle est indispensable à la compréhension de l'ouvrage et à son état de conservation. De plus le manque d'information sur ces édifices ne permet pas de restituer les éléments conformément aux dispositions originelles.

### 4. Recommandations paysagères

#### L'intégration des nouvelles constructions

---

Les projets tiendront compte du relief en inscrivant l'implantation des constructions dans la topographie existante.

Les nouvelles constructions seront intégrées afin de maintenir la qualité des cônes de vue associés aux éléments de patrimoine.

Le traitement des lisières urbaines, en secteurs d'extension uniquement, se base de préférence sur les éléments existants (haies bocagères, sentiers, arbres), en les renforçant si possible. Une attention particulière est nécessaire sur ces limites d'urbanisation pour obtenir une harmonie entre l'espace urbain et agricole en veillant à leur bonne intégration dans le grand paysage.

La création de celles-ci peut s'accompagner de cheminements doux, de fossés de gestion des eaux pluviales, d'accotements enherbés, et de l'aménagement d'une épaisseur végétale conséquente (création d'une haie possédant les strates arborée et arbustive).

## L'insertion des nouvelles constructions agricoles

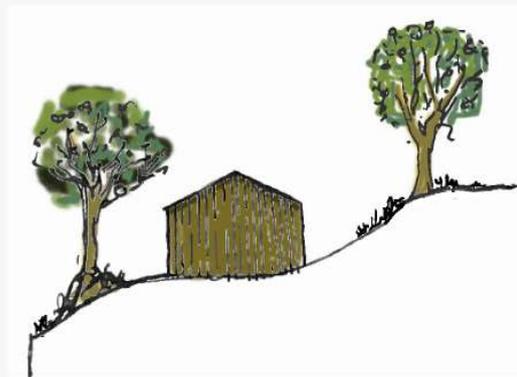
### INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

L'intégration d'une construction agricole dans le paysage doit faire l'objet d'une réflexion en amont avec une analyse des composantes du paysage dans lequel il viendra s'inscrire. Cette réflexion doit s'étendre à toute l'exploitation agricole en comprenant les accès, les annexes et l'habitation de l'exploitant.

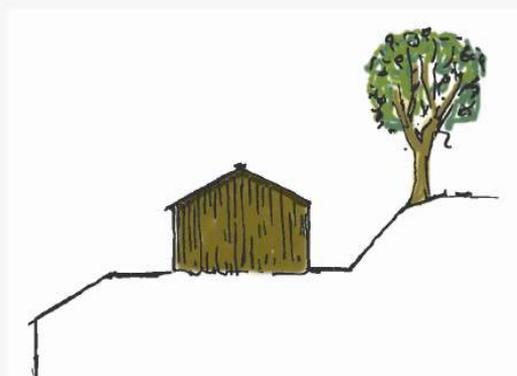
L'organisation interne de l'exploitation doit être pensée au regard des impacts paysagers des éléments qui la compose. Une bonne intégration paysagère doit reposer sur l'analyse :

- de la topographie en évitant les constructions exposé en ligne de crête ou celles s'inscrivant dans des reliefs trop abrupts. A contrario l'implantation du bâtiment en bas de coteau ou dans un repli de terrain rend le bâtiment plus discret et le protégera du vent.
- de l'environnement végétal qui permet de faire écran ou simplement d'atténuer l'impact d'un bâtiment,
- du bâti agricole existant organisé traditionnellement en cour ouverte et autour de laquelle on peut envisager d'inscrire un nouveau bâtiment en rationalisation l'utilisation du sol.

#### Préconisations pour l'implantation d'un bâtiment dans la pente



A préférer : un modelé doux, végétalisé et planté d'arbres hautes tiges d'essences locales.



A éviter : des remblais abrupts, non plantés et subissant l'érosion.

Les objectifs sont les suivants :

- Intégrer les bâtiments existants et les constructions nouvelles au paysage bocager par la plantation de haies bocagères en ceinture de la ferme de manière à se fondre dans la trame bocagère environnante.
- Implanter le bâtiment au plus près de l'exploitation et regrouper si possible les bâtiments autour du bâtiment principal en préservant la silhouette des fermes d'origines pour ne pas créer de dispersion du bâti ou mitage.
- Planter les chemins d'accès aux fermes et maisons isolées d'un alignement d'arbre à l'image des anciennes rabines
- Construire les bâtiments nouveaux au plus près du sol naturel en réduisant le plus possible les mouvements de terrain et limiter les déblais et remblais liées aux aménagements autorisés dans la zone.
- privilégier une implantation dans le sens des courbes qui réduit les terrassements.
- Veiller au dégagement des lignes de crête en évitant toutes constructions nouvelles d'une volumétrie trop importante, (hangars agricoles, équipements publics, avancée du front urbain...) en visibilité directe.

### **VOLUMETRIE**

Les bâtiments agricoles devenant de plus en plus volumineux, la simplicité et la compacité de leur volume garantira leur intégration. Il est préférable de concevoir un volume simple abritant plusieurs fonctions, plutôt que de construire des bâtiments annexes qui favoriseront la dispersion du bâti et des espaces résiduels.

Il est donc possible de jouer sur la forme et le volume du bâtiment pour en réduire l'impact visuel et diminuer l'effet de masse.

Les objectifs sont les suivants :

- décomposer le volume général du bâtiment en jouant sur le rythme des façades, les toitures, en créant des ouvertures, en travaillant avec plusieurs types de matériaux (bardage bois et soubassement en parpaings ou plaques béton)
- éviter les bâtiments tout en longueur qui forme un trait horizontal et nécessitera sûrement plus de terrassement,

À l'image des constructions traditionnelles, la façade comprend un soubassement édifié de la façon suivante :

- la hauteur du soubassement ne dépasse pas 1/3 de la hauteur du mur,
- le soubassement disparaît sous le bardage.

### **MATERIAU**

Les bâtiments agricoles doivent afficher de la sobriété et de la qualité dans leur finition. Le nombre de matériaux et de couleurs est à limiter. Les matériaux à proscrire doivent être examinés au regard :

- de leur caractère artificiel et brillant;
- de la couleur, trop claires qui reflètent la lumière ;
- des contrastes entre les matières et les couleurs qui attirent le regard.

Il est important de privilégier des matériaux mats qui absorberont les rayons du soleil : le fibrociment, le bois, les maçonneries enduites. Les façades hors soubassement seront de préférence en bois traité, en bardage à couvre joint posé verticalement (à l'instar des granges en bois traditionnelle).

Les couvertures seront de préférence :

- en bac acier de couleurs sombres et non brillantes et de préférence nervurés
- en fibrociment teintés noir graphite ou gris ardoise.

## Recommandations qualitatives en zone d'activités

### INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Le projet devra tenir compte de la topographie et des éléments paysagers existants :

- en équilibrant sur la parcelle les déblais et remblais pour respecter au mieux le modelé de terrain
- en traitant harmonieusement les talutages générés par les plateformes des constructions par des talutages en pente inférieure à 50%,
- en créant des ouvrages de soutènement habillés de façon qualitative : béton banché, muret enduit, parement de pierre, gabions, ...
- en mettant en valeur la végétation et éléments paysagers existants (talus bocagers et arbres existants)
- en travaillant la volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions en fonction du relief naturel du site, l'objectif étant de réduire l'impact paysager des bâtiments

### COMPOSITION

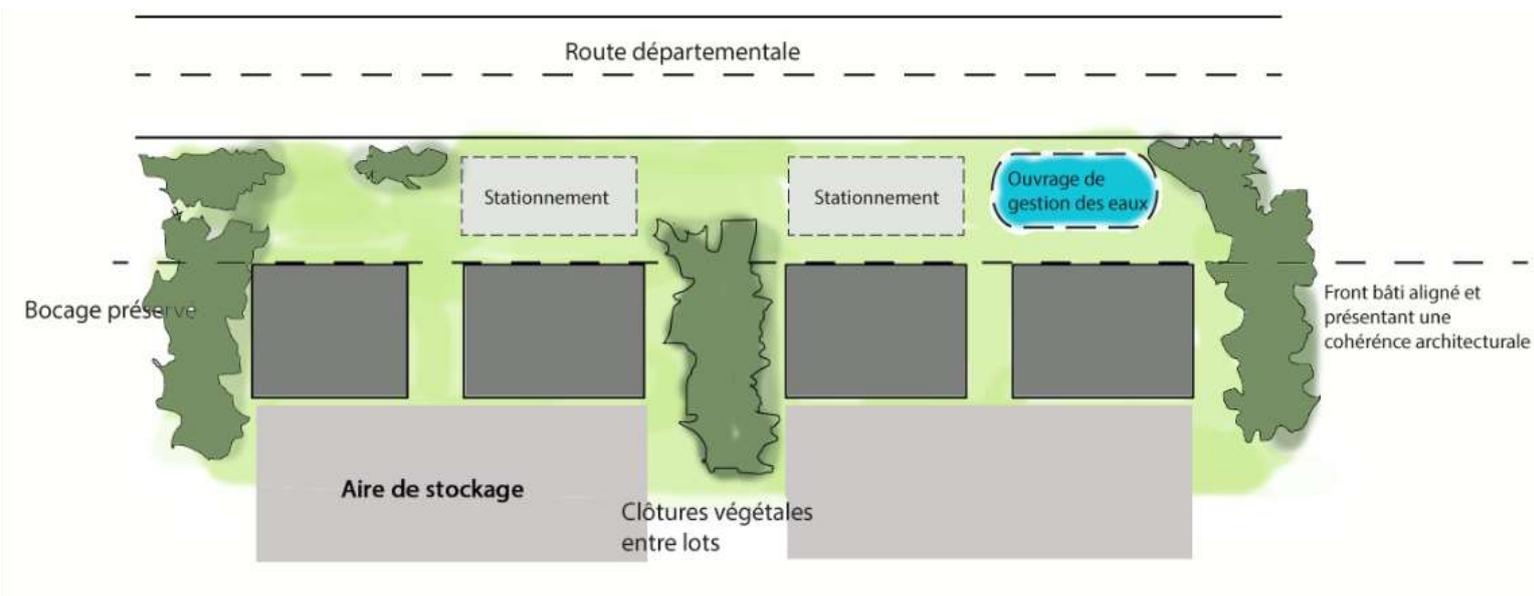
La simplicité des volumes bâtis ainsi que la sobriété de leurs formes contribuent à la qualité de la zone d'activité. Une attention particulière doit ainsi être apportée à la volumétrie des bâtiments. Les volumes principaux seront disposés de préférence parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voirie de desserte, l'objectif étant d'établir une cohérence de gabarit à l'échelle de la zone d'activité.

La composition des façades (positionnement et taille des ouvertures) doit adopter un vocabulaire architectural contemporain. Le choix de matériaux sera simple et limité à quelques types de revêtement : bardage acier prélaqué / bardage bois ou panneau plan alu / bardage bois.

Les percements des façades sur rue doit prendre en compte les usages (éclairage, ventilation, accès...) mais également d'intégrer la dimension de composition architecturale nécessaire à l'aspect du bâtiment et à la valorisation de l'entreprise. Les enseignes seront posés en applique sur la façade. Les enseignes peintes sont à éviter.

Les couvertures seront principalement composées de toitures terrasses ou de toiture de faible pente.

Il sera privilégié des aires de stockage à l'arrière des bâtiments.



Coupe de principe

### **Zone d'activités de la route du meuble**

Dans la bande de recul de 25 mètres prise à partir de l'axe de la RD 637, les espaces seront libres de constructions. Ces espaces pourront intégrer des systèmes de collecte des eaux.

### **MATERIAU**

Le projet devra des choix simples de matériaux, de couleurs et de formes qui conféreront une homogénéité au site.

Les matériaux utilisés seront des matériaux de qualité et présentant des critères de durabilité. Les menuiseries aluminium et bardages bois seront privilégiées.

Les façades ou les pignons donnant sur les voies de desserte seront particulièrement soignés et intégreront les parties "nobles" de la construction comme l'entrée et les bureaux. , éventuellement mises en valeur par un changement de volume et/ou de matériaux de façade.

Une attention soutenue est portée aux éléments extérieurs pouvant dénaturer un ensemble (enseignes,...). Les projets de clôtures et d'enseignes seront joints aux permis de construire.

## **Les vues sur le territoire (carte des points de vue en annexe 1)**

---

### **DEFINITION**

La combinaison de facteurs géographiques et paysagers confère à certains lieux, un point de vue particulier et pittoresque sur le territoire. Ces lieux sont plutôt rares dans l'agglomération en raison de la faiblesse du relief. Mais ils sont pour cela importants en termes de découverte du paysage et d'image de la métropole. Il convient de les mettre en valeur pour maintenir la lecture du grand paysage, depuis ces points de vue.

Ces points de vue peuvent être panoramiques ou ponctuels, des points de vue linéaires (route en belvédère par exemple), être d'échelle locale ou au contraire portés sur le grand paysage.

### **ORIENTATIONS**

Les objectifs sont les suivants :

- Préserver et valoriser les points de vue emblématiques de la métropole
- Interdire dans ce premier plan les plantations nouvelles hautes tiges.
- Signaler la position du point de vue par une signalétique ou du mobilier si cela se justifie.
- Aménager les accès et les lieux pour permettre la contemplation des paysages.
- Limiter les plantations à des plantations basses et intégrer les constructions nouvelles au paysage afin de ne pas obstruer le point de vue.

### **PRINCIPES DE GESTION PAYSAGERE**

Maintenir le point de vue par un dégagement visuel total au premier plan du cône de vue figurant au plan (sur une centaine de mètres environ)

Permettre le maintien de fenêtres (voir croquis) afin d'aménager des « tableaux » sur le paysage.

Organiser une coupe sélective afin de dégager des panoramas ponctuels sur le paysage ou sur un élément emblématique.

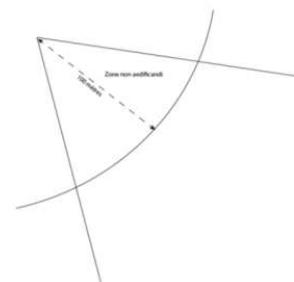
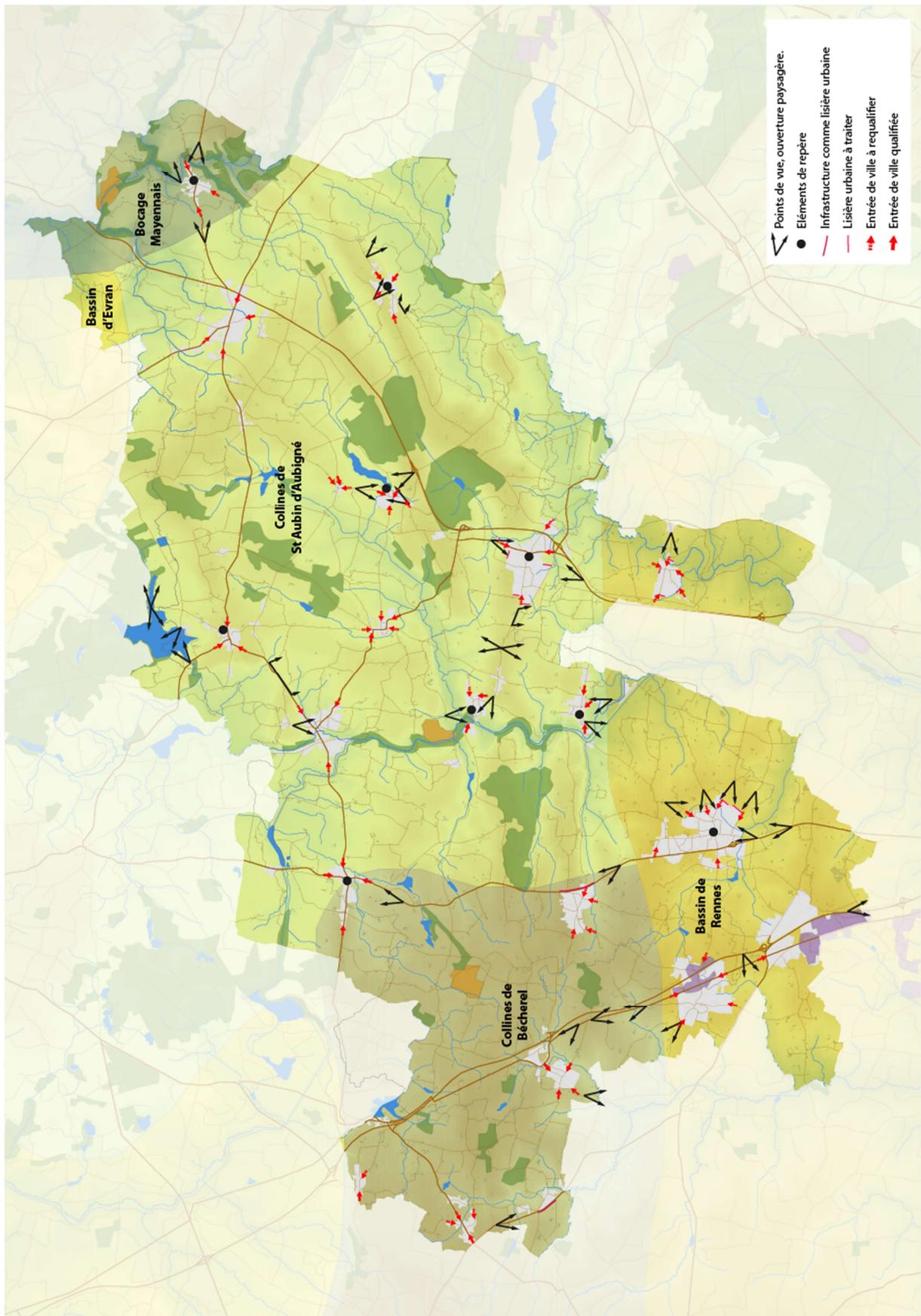


Illustration du principe de préservation d'un cône de vue:

A proximité immédiate du point de vue dans un rayon de 100 mètres compris dans l'angle de vision, les constructions ne seront autorisées que si elles ne compromettent pas la vue d'ensemble.



## 5. Les autorisations de démolir

### Le permis de démolir

---

Sur l'ensemble du territoire du Val d'Ille Aubigné, le permis de démolir est exigé pour toutes les constructions dont le gros œuvre est en terre ou en pierre ou identifié au titre du patrimoine.

Leur démolition partielle ou totale ne sera autorisée que si l'état du bâtiment rend difficile une restauration à un coût normal:

- présence de désordres sur les murs porteurs,
- toitures éventrées,
- charpente putréfiée
- etc..

### Les bâtiments à étoiles figurant au plan de zonage

---

Initiée en 1964 par André Malraux, l'Inventaire Général des Monuments et Richesses Artistiques de la France est aujourd'hui une compétence régionale. Sa mission principale reste inchangée : « recenser, étudier et faire connaître toute œuvre qui, du fait de son caractère artistique, historique ou archéologique, constitue un élément du patrimoine national ».

Initialement au service de l'État, l'Inventaire est transféré aux Régions par l'application de la loi de décentralisation de 2004. Dotée de cette nouvelle compétence scientifique, la Région Bretagne dispose d'un service réunissant historiens de l'architecture, photographes, dessinateurs, documentaliste, gestionnaire de bases de données... Sur des territoires définis, l'équipe recense l'ensemble des éléments architecturaux. Les plus remarquables ou les plus représentatifs font ensuite l'objet de dossiers d'étude approfondis accessibles à tous par le biais du portail de la région

#### **BATIMENTS A VALEUR PATRIMONIAL**

Ces bâtiments ont fait l'objet d'un recensement figurant au plan de zonage du PLUi. La démolition des constructions identifiées au titre de ce patrimoine ne sera autorisée totalement ou partiellement que si l'état du bâtiment rend difficile une restauration à un coût normal:

- présence de désordres sur les murs porteurs,
- toitures éventrées,
- charpente putréfiée
- etc.

#### **EDIFICES REMARQUABLES**

Pour les édifices remarquables repérés au règlement graphique par une étoile cerclée, la démolition est interdite conformément au règlement. Il sera demandé de conserver et restauré en l'état d'origine connu les éléments architecturaux majeurs. La démolition des éléments bâtis présentant un état sanitaire dégradé portant atteinte à la sécurité des usagers, des éléments architecturaux ajoutés à l'édifice ou sans valeur architecturale reconnue est autorisée.

La liste de ces édifices figure en annexe du règlement. Leur localisation fait l'objet de la cartographie de l'annexe 2 de l'OAP.

