



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# D-1 RÈGLEMENT LITTÉRAL

## D-1-2 Guide de recommandations

**Rennes**

Évolution des villas urbaines de la Poterie

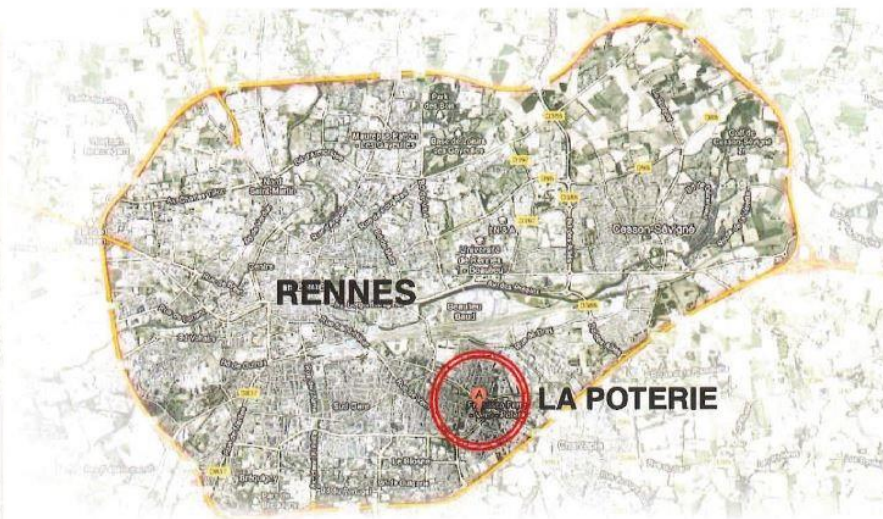
Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019



## Sommaire

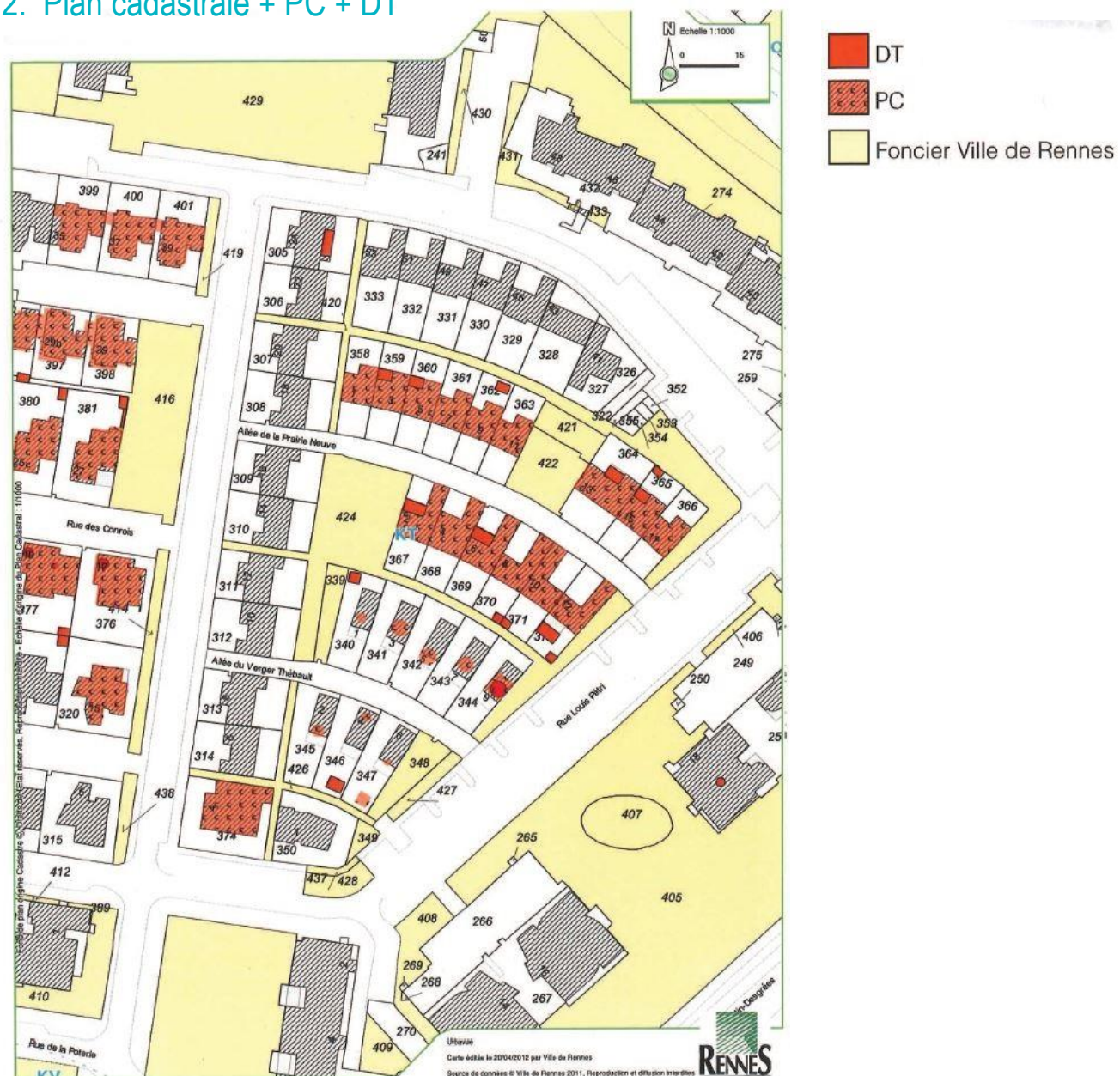
<b>1.Situation .....</b>	<b>4</b>
<b>2.Plan cadastrale + PC + DT .....</b>	<b>5</b>
<b>3.Les Haies .....</b>	<b>6</b>
<b>4.Rue des Conrois .....</b>	<b>7</b>
Caractéristiques .....	8
Volumétrie de l'existant .....	9
Extensions .....	10
<b>5.Allée de la Prairie Neuve .....</b>	<b>12</b>
Caractéristiques .....	13
Volumétrie de l'existant .....	14
Extensions .....	15
<b>6.Allée du Verger Thébault .....</b>	<b>17</b>
Caractéristiques .....	18
Volumétrie de l'existant - Sud .....	19
Extensions - Sud .....	20
Volumétrie de l'existant - Nord .....	21
Extensions - Nord .....	22
<b>7.Récapitulatif des extensions .....</b>	<b>23</b>

## 1. Situation





## 2. Plan cadastrale + PC + DT





### 3. Les Haies



## 4. Rue des Conrois





## Caractéristiques

### Terrain

- Surface terrain: 280 m<sup>2</sup>
- Emprise construite: 101,2 m<sup>2</sup> (36,1%)
- Emprise supplémentaire autorisée par le PLU: + 38,8 m<sup>2</sup>

### Architecture

- Volumes blancs
- Implantation : maison en bande sur toute la largeur de la parcelle Toitures terrasses
- Enduit
- Fenêtres bandeaux Menuiseries noires
- Séjour traversant Est-Ouest Haies en limite de jardin Estimation SHON : 173 m<sup>2</sup>

### L'implantation du garage varie selon les couples de parcelles

- Maison Sud du couple mitoyen, entrée de garage à l'Est
- Maison Nord du couple mitoyen, entrée de garage à l'Ouest
- Maison Sud du couple mitoyen, entrée de garage à l'Ouest
- Maison Nord du couple mitoyen, entrée de garage à l'Est

### Objectifs

- Préserver les façades Ouest sur rue
- Favoriser des extensions dans la continuité de la volumétrie existante
- Minimiser l'impact sur l'ambiance végétale et aéré des venelles

### Recommandations

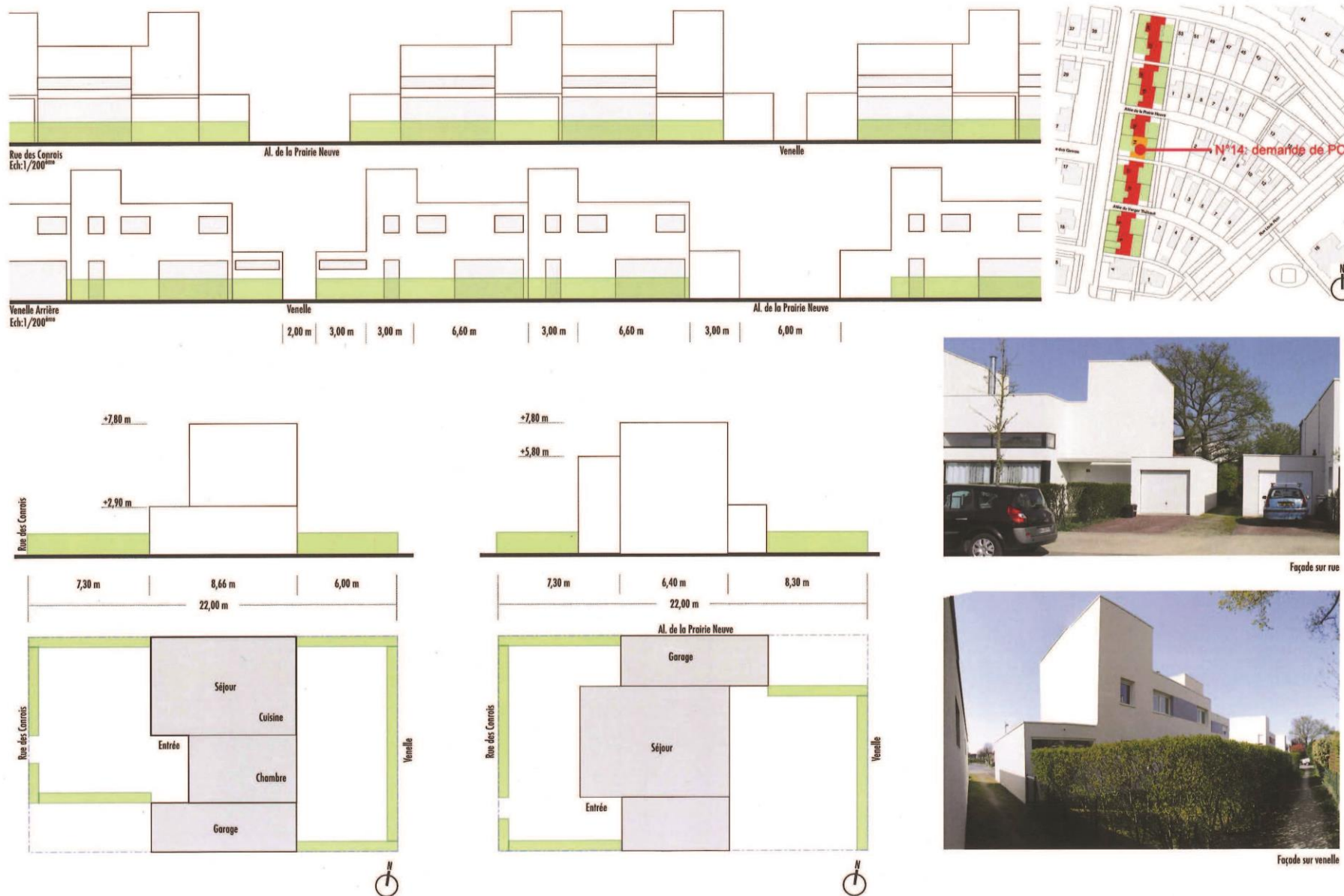
- Extension à l'Est
- Architecture dans la continuité de l'existant : volumétrie simple, enduit et menuiserie
- Alignement des volumes sur les éléments existants: baies vitrées, acrotère
- Dans la majeure partie des cas, l'extension se fera dans la continuité des volumes du garage. Ainsi afin d'avoir un volume d'extension dans la continuité de l'existant,

nous préconisons pour ce volume un premier acrotère à l'alignement du garage et un second en retrait permettant d'avoir une hauteur suffisante et une prise de lumière éventuelle.



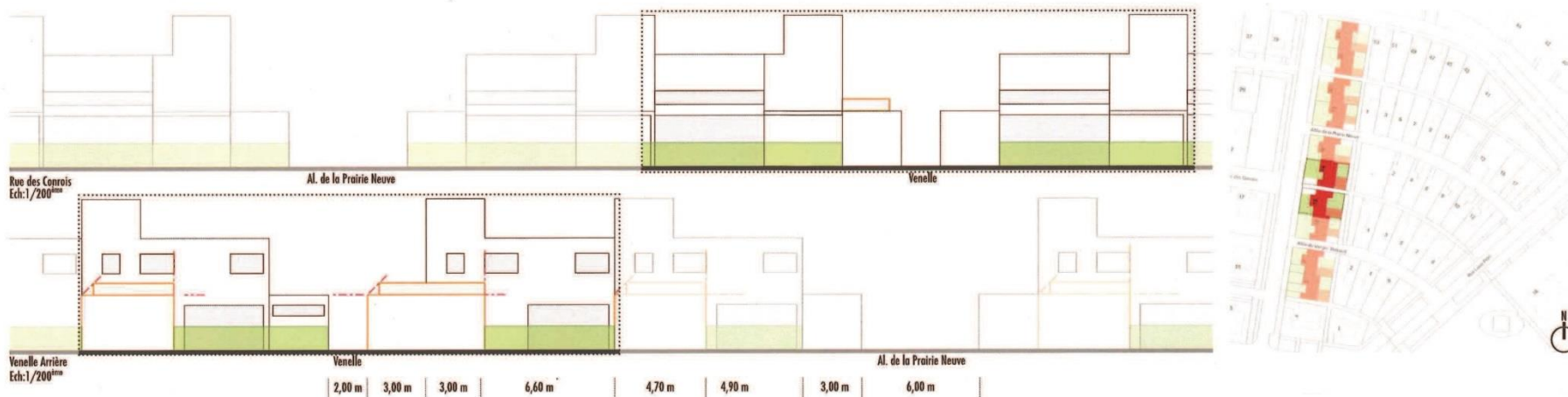
## Volumétrie de l'existant

Type 1 : Maisons rue des Conrois // Architecte : Didier Marty

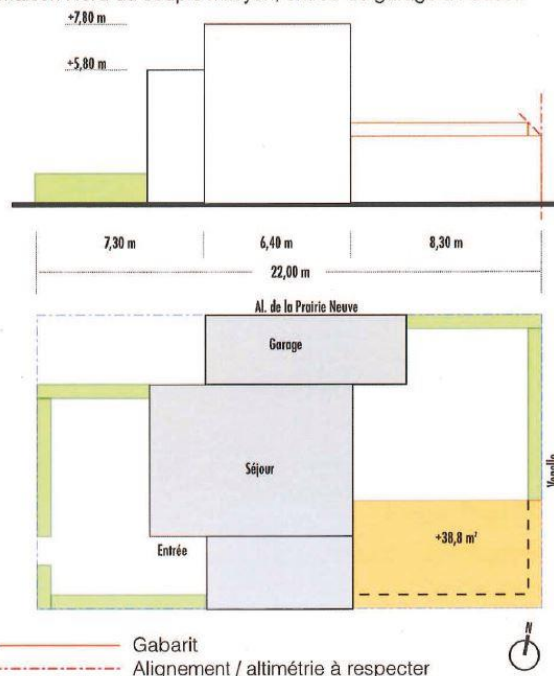


## Extensions

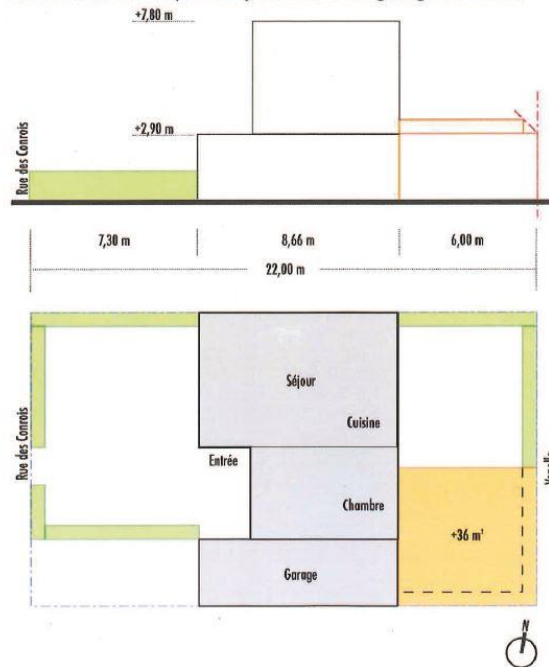
- Principe de calage de l'extension en fonction des éléments de composition des façades
- Principe de double acrotère pour s'inscrire dans la continuité du volume du garage



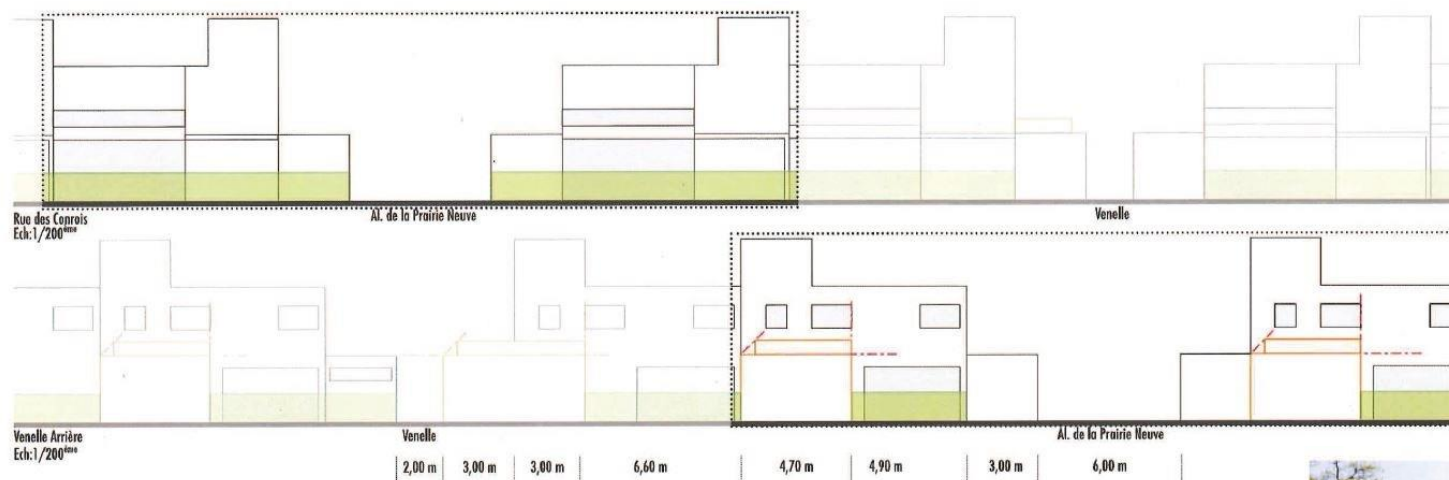
Maison Nord du couple mitoyen, entrée de garage à l'Ouest.



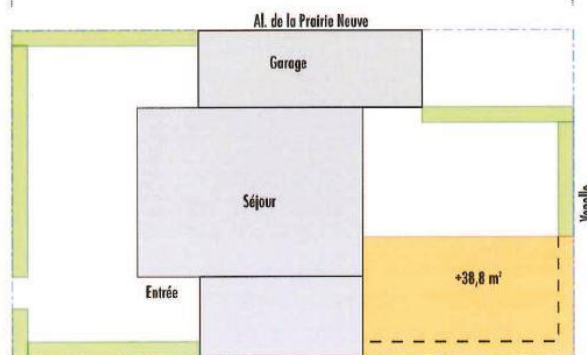
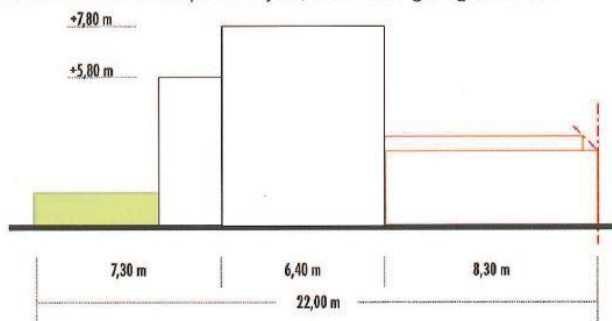
Maison Sud du couple mitoyen, entrée de garage à l'Ouest.





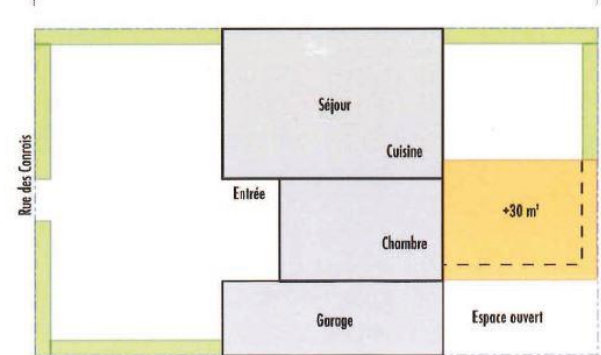
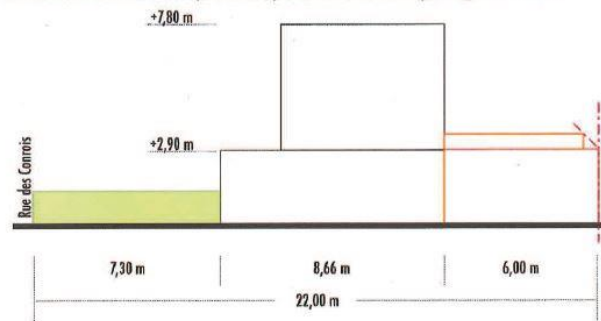


Maison Nord du couple mitoyen, entrée de garage à l'Est.



— Gabarit  
- - - Aligement / altimétrie à respecter

Maison Sud du couple mitoyen, entrée de garage à l'Est.



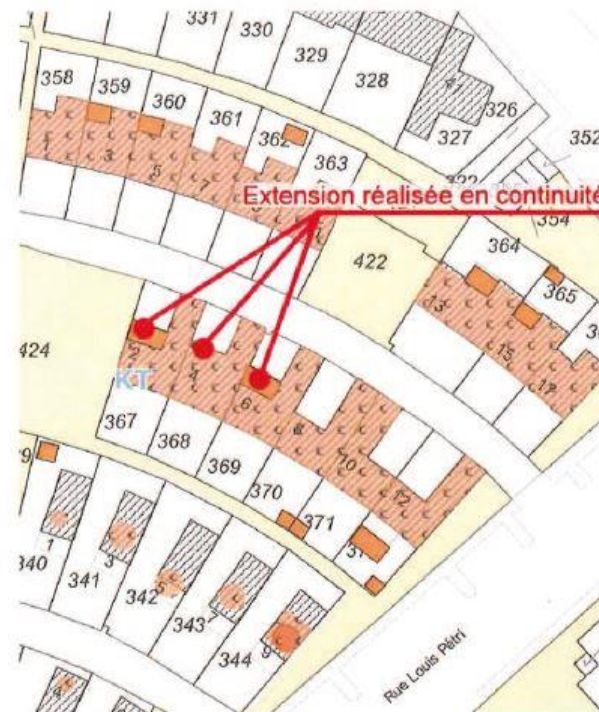
Maison Nord du couple mitoyen, entrée de garage à l'Est.



Maison Sud du couple mitoyen, entrée de garage à l'Est.



## 5. Allée de la Prairie Neuve



## Caractéristiques

---

### Terrain

- Surface terrain: 200 m<sup>2</sup>
- Emprise construite: 81,34 m<sup>2</sup> (40,7%)
- Emprise supplémentaire autorisée par le PLU: +18,6m<sup>2</sup>

### Architecture

- Volumes blancs
- Implantation : maison en bande sur toute la largeur de la parcelle
- Toitures terrasses
- Enduit blanc
- Fenêtres rectangulaires
- Menuiseries blanches
- Séjour traversant Nord-Sud
- Haies en limite de jardin
- Estimation SHON: 135 m<sup>2</sup>

### L'implantation du garage varie selon les couples de parcelles

- Maison Nord par rapport à la rue, garage intérieur
- Maison Sud par rapport à la rue, garage au Nord

### Objectifs

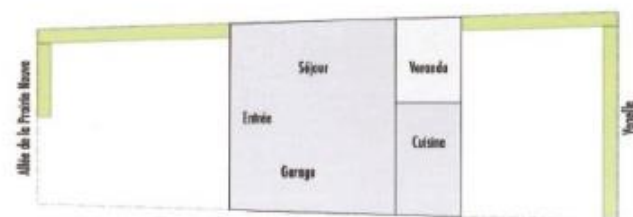
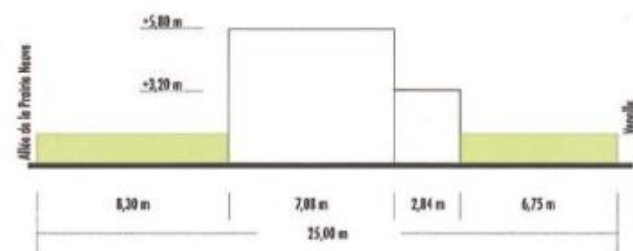
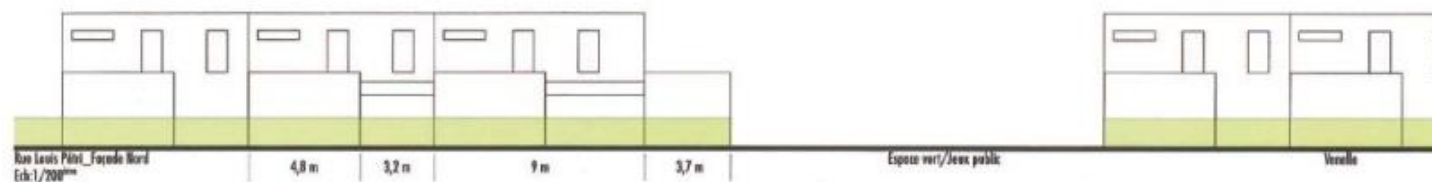
- Préserver la façade sur rue
- Respecter l'existant
- Minimiser l'impact sur l'ambiance végétale et aéré des venelles

### Recommandations

- Extension au Nord
- Architecture dans la continuité de l'existant : volumétrie simple, enduit et menuiserie
- Alignement des volumes sur les éléments existants : baies vitrées, acrotère

## Volumétrie de l'existant

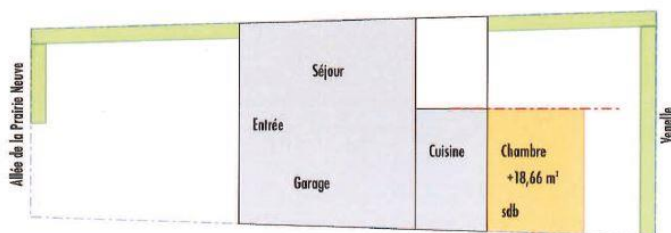
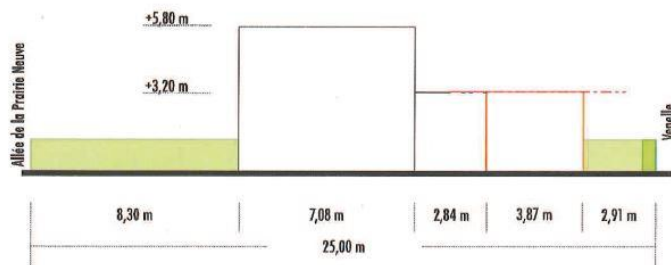
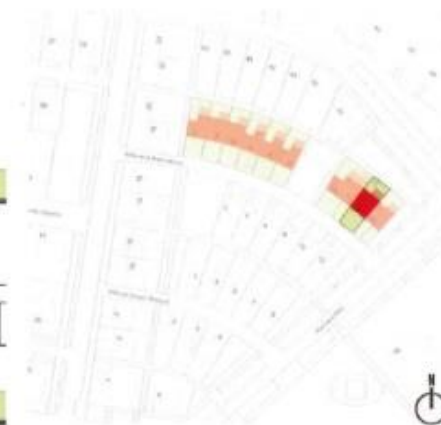
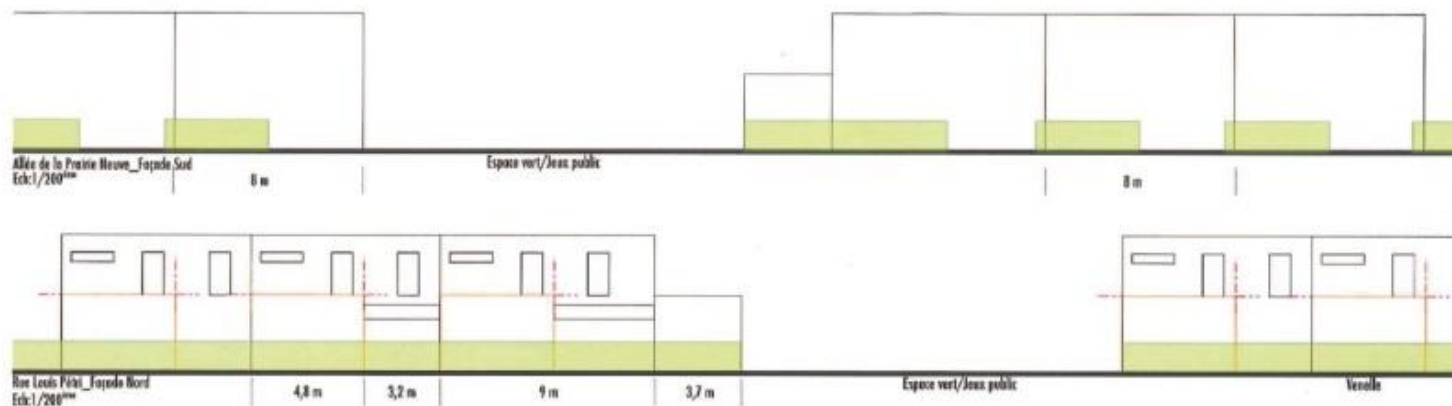
Type 2 : Maisons Allée de la Prairie Neuve // Architecte : Jean Gervilly





## Extensions

- Principe de calage de l'extension en fonction des éléments de composition des façades

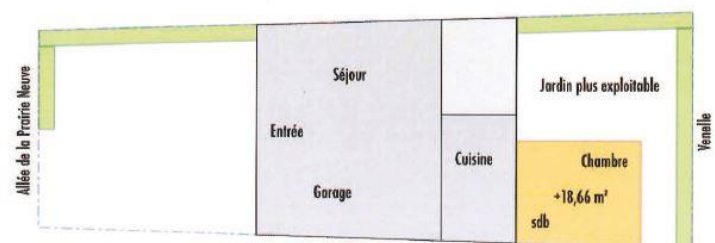
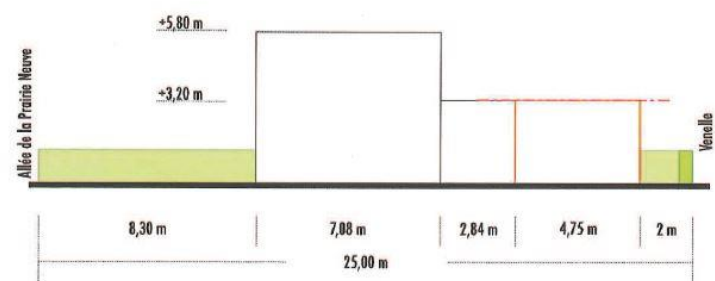
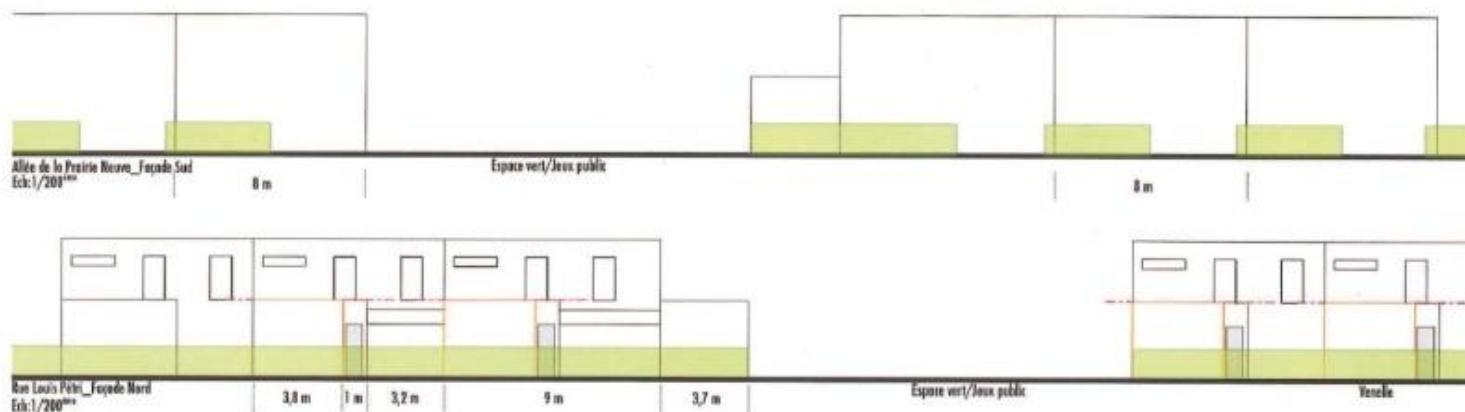


Hypothèse privilégiant la compacité et l'aménagement intérieur



— Gabarit  
- - - Alignement / altimétrie à respecter





— Gabarit  
- - - Alignement / altimétrie à respecter





## 6. Allée du Verger Thébault



Urbanisme  
Carte éditée le 20/09/2014 par l'U.M. de Rennes  
Tous droits réservés © U.M. de Rennes 2014. Reproduction et diffusion interdites.





## Caractéristiques

### Terrain

- Surface terrain: 234 m<sup>2</sup>
- Emprise construite : 74,14 m<sup>2</sup> (31,7%)
- Emprise supplémentaire autorisée par le PLU : +42,9 m<sup>2</sup>

### Architecture

- Volumes blancs et socle foncé
- Implantation : Nord Est de la parcelle
- Toiture courbe
- Enduit blanc et bardage bois foncé à clins horizontaux
- Fenêtres bandeaux et rectangulaire
- Menuiseries noires
- Séjour au sud + balcon
- Haies en limite de jardin
- Estimation SHON: 139 m<sup>2</sup>

### L'implantation du garage varie selon les couples de parcelles

- Maison au Sud de l'allée, parking côté Ouest
- Maison au Nord de l'allée, parking côté Sud

### Objectifs

- Préserver l'élancement des volumes blancs
- Minimiser l'impact sur l'ambiance végétale et aéré des venelles
- Favoriser des extensions dans la continuité de la volumétrie existante
- Faire en sorte que les extensions constituent un socle d'ensemble qui conserve l'esprit initial des maisons sur pilotis

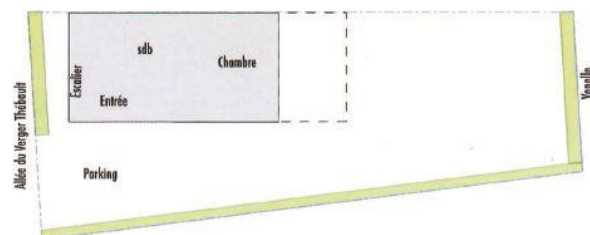
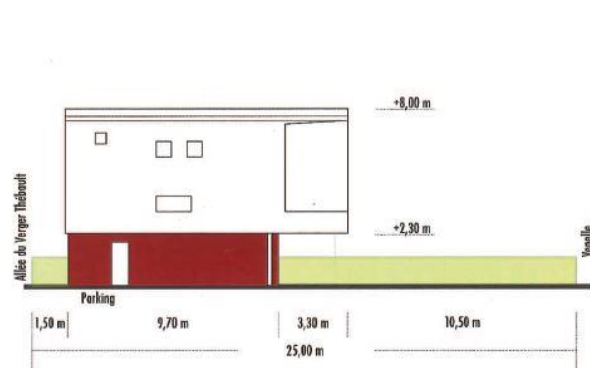
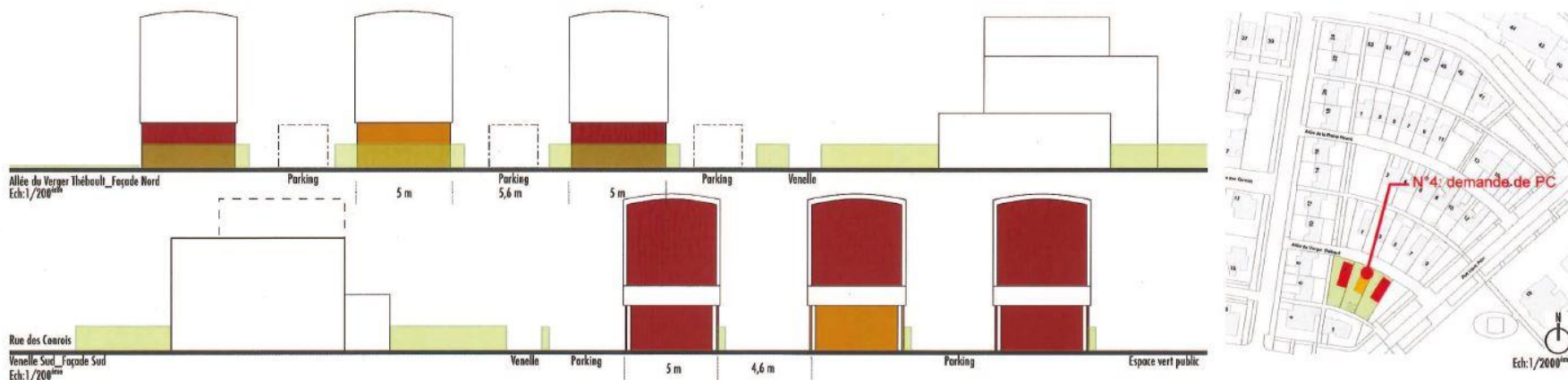
### Recommandations

- Extension au rdc
- Architecture dans la continuité de l'existant: volumétrie élancée, enduit, bardage bois, vernis foncé, menuiserie

- Alignement des volumes sur les éléments existants: baies vitrées, balcon
- Toiture végétalisée ou en terrasse accessible pour le R+1

## Volumétrie de l'existant - Sud

Type 3 : Maisons Allée du Verger Sud // Architecte : Le Bayon & Malbec

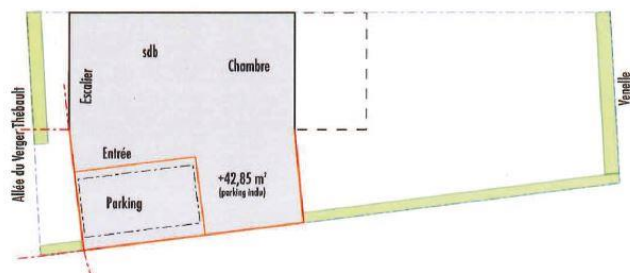
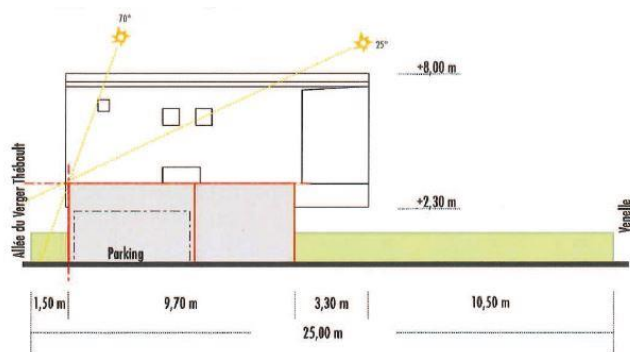
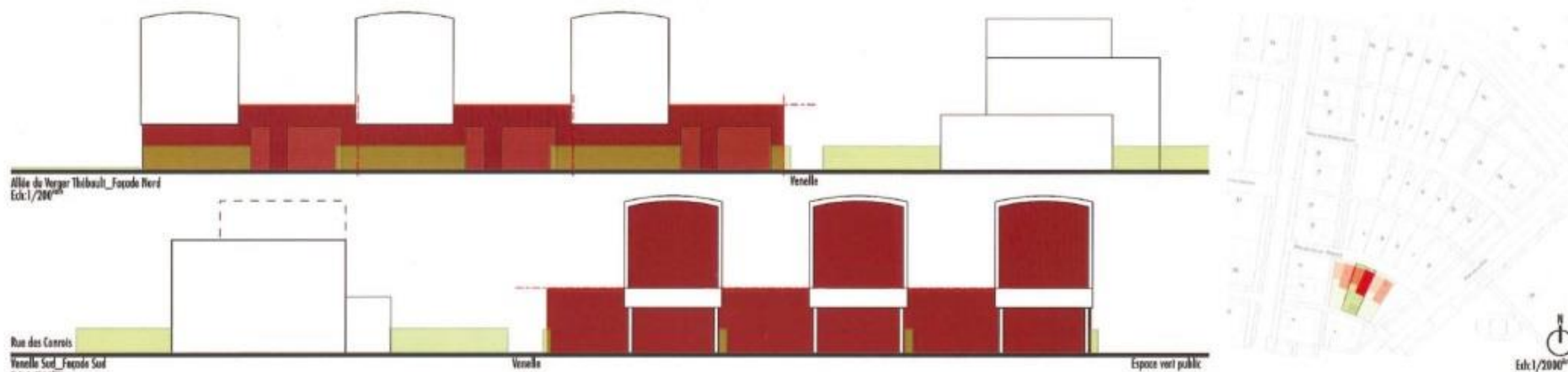


— Gabarit  
- - - Alignement / altimétrie à respecter



## Extensions - Sud

- Principe de calage de l'extension en fonction des éléments de composition des façades



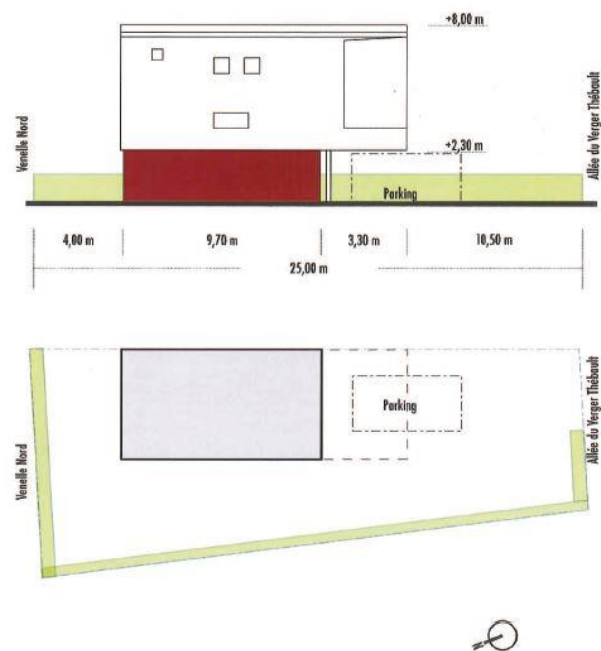
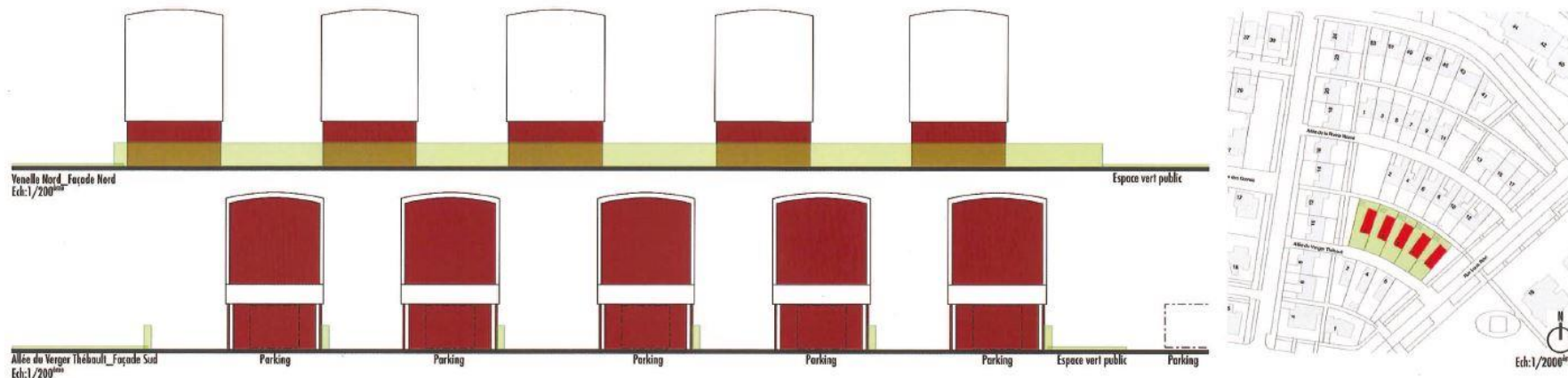
— Gabarit  
- - - Alignement / altimétrie à respecter





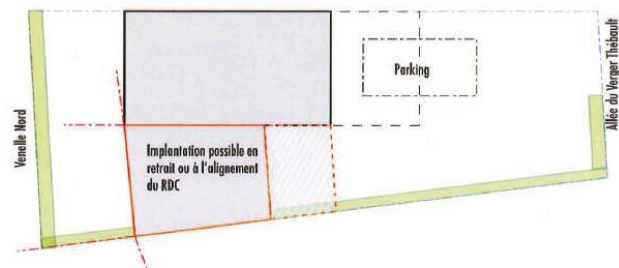
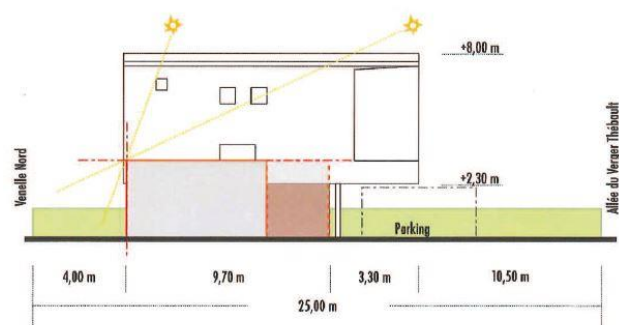
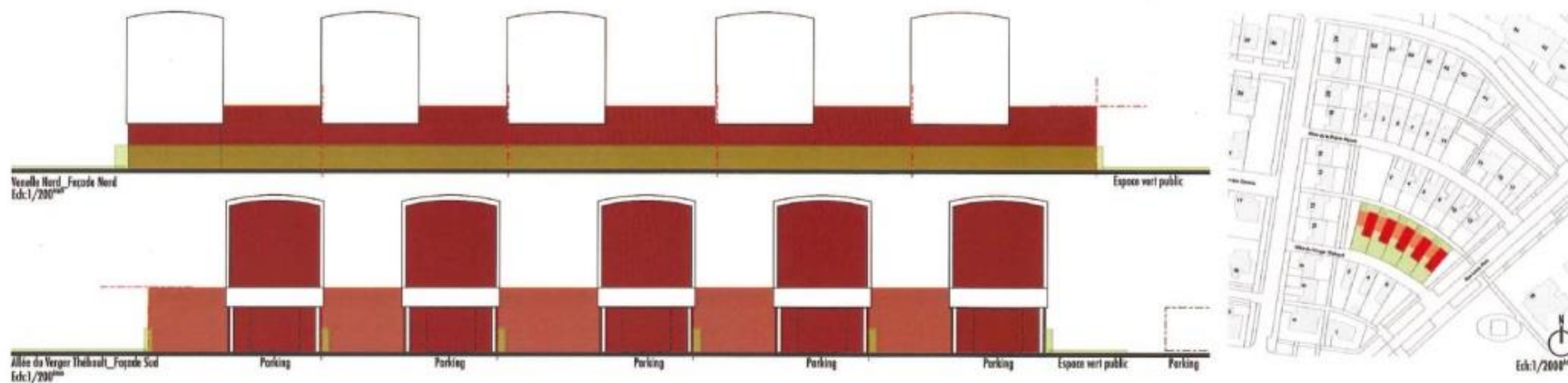
## Volumétrie de l'existant - Nord

Type 3 : Maisons Allée du Verger Nord // Architecte : Le Bayon & Malbec



## Extensions - Nord

- Principe de calage de l'extension en fonction des éléments de composition des façades



— Gabarit  
- - - Alignement / altimétrie à respecter





## 7. Récapitulatif des extensions





