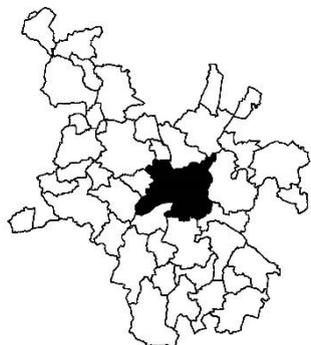


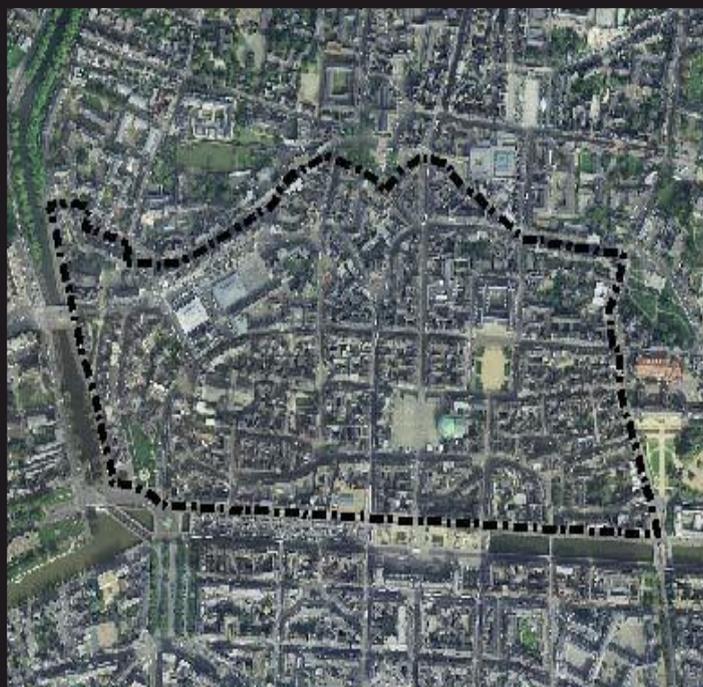
# RENNES METROPOLE



## Site Patrimonial Remarquable de Rennes

# Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

## Règlement Littéral



Révision approuvée par arrêté préfectoral du 16/12/2013  
Modification n°1 approuvée par arrêté préfectoral du 06/02/2024



## SOMMAIRE

<b>TITRE 1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
1 - Champ d'application territorial du plan .....	5
2 - Objet et portée du règlement.....	5
3 - Adaptations mineures.....	5
4 - Classification réglementaire et légende du document graphique du PSMV .....	6
5 – Destinations des constructions et Occupations du sol interdite ou soumise à condition particulière.....	13
5.1 Destinations des constructions.....	13
5.2 Utilisations du sol interdites .....	14
5.3 Utilisations du sol autorisées à des conditions particulières .....	14
6 – Accès .....	15
<b>TITRE II – DEFINITIONS.....</b>	<b>17</b>
<b>TITRE III - PAYSAGE URBAIN.....</b>	<b>21</b>
1 – Les espaces publics .....	22
1.1 Traitement des sols .....	22
1.2 Mobilier urbain .....	22
1.3 Plantations.....	23
1.4 Terrasses mobiles de plein air.....	23
1.5 Enseignes.....	23
2 - Les constructions dans le paysage.....	24
2.1 Volumétrie et trame parcellaire.....	24
2.2 Écrêtements .....	24
2.3 Surélévations.....	24
2.4 Clôtures sur espace public .....	24
2.5 Réseaux .....	24
2.6 Habitat des espèces protégés .....	24
<b>TITRE IV - LES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>25</b>
1 – Les constructions protégées.....	26
1.1 Application des prescriptions en fonction de la classification règlementaire .....	26
1.2 Implantation des constructions .....	26
1.3 Hauteur des constructions.....	26
1.4 Règles communes de restauration et d'entretien .....	26
1.5 Ouvrages en pans de bois.....	28
1.6 Maçonneries.....	29
1.7 Charpenterie, escaliers, planchers, galeries.....	30
1.8 Toitures .....	31
1.9 Percements, baies.....	33
1.10 Modénatures et décors.....	33
1.11 Menuiseries .....	33
1.12 Ferronneries et serrureries .....	34
1.13 Réseaux .....	35

2 –	Les constructions non protégées.....	36
2.1	Les constructions ou partie de construction dont la démolition ou la modification est exigible .....	36
2.2	Les constructions pouvant être conservées, améliorées ou remplacées .....	36
2.3	Hauteur des constructions.....	37
3 –	Les constructions neuves .....	38
3.1	Règles communes.....	38
3.2	Les constructions principales .....	38
3.3	Les constructions destinées aux espaces de services en adjonction de constructions existantes ..	41
3.4	Les constructions annexes*.....	42
4 –	Les activités et architectures commerciales .....	43
4.1	Règles communes.....	43
4.2	Les différents types de façade commerciale .....	43
4.3	Matériaux.....	44
4.4	Couleurs .....	44
4.5	Occultation des vitrines et systèmes de sécurité.....	45
4.6	Les stores.....	45
4.7	Éclairage .....	45
4.8	Les éléments techniques.....	45
4.9	Aménagements de terrasses.....	45
5 –	Réseaux techniques.....	46
5.1	Prescriptions valables pour toutes les constructions .....	46
5.2	Antennes et paraboles .....	47
5.3	Chauffage, ventilation, climatisation, machineries d'ascenseurs et autres éléments techniques. ...	47
5.4	Les boîtes aux lettres, digicodes et interphones et autres.....	47
<b>TITRE V - LES COURS ET JARDINS.....</b>		<b>49</b>
1 –	Les cheminements piétons et accès des services de secours .....	50
2 –	Les espaces libres.....	50
2.1	Traitement des sols .....	50
2.2	Plantations.....	51
3 –	Les clôtures en limite séparative .....	51
<b>TITRE VI - LES REGLES PARTICULIERES .....</b>		<b>53</b>
1-	Liste des Prescriptions particulières .....	54
2-	Liste des modifications exigibles .....	58
3-	Liste des demolitions exigibles .....	66
4 -	Liste des ecretements .....	69
5-	Liste des surélévations.....	70
<b>TITRE VII – LEGENDE DU REGLEMENT .....</b>		<b>73</b>
1 -	Liste des emplacements réservés .....	74
2 -	Liste des axes de vue.....	75

# TITRE 1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## Dispositions générales

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

Le présent règlement s'applique à la partie de territoire de la ville de Rennes classée en secteur sauvegardé en application de la loi n°62-903 du 4 août 1962 par un arrêté interministériel en date du 7 janvier 1966.

Les limites de ce secteur sont définies au plan annexé dénommé Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

### 2 - OBJET ET PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'urbanisme du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables.

Les règles édictées par le présent règlement se cumulent avec les prescriptions relatives aux servitudes d'utilité publique dont l'information est donnée dans les annexes du PSMV.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur de Rennes ne comporte qu'une seule zone.

L'ensemble du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur correspond au périmètre de la zone de saisine archéologique dans le secteur sauvegardé. Si à l'occasion d'une démolition ou de travaux, des vestiges archéologiques sont découverts, leur maintien doit être assuré et la déclaration doit être faite au Maire et aux représentants des affaires culturelles.

### 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1-9 du code de l'urbanisme).

Dispositions générales

## 4 - CLASSIFICATION RÉGLEMENTAIRE ET LÉGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PSMV

Pour le détail des prescriptions se reporter aux articles du règlement



- 1 - Limite du secteur sauvegardé et limite de la zone de saisine archéologique dans le secteur sauvegardé

Les éléments protégés :



- 2 – Vestiges en élévation des remparts et ouvrages défensifs dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et l'amélioration et l'entretien sont exigés.



- 3 – Vestiges des remparts enfouis.

Cette légende est destinée à rappeler la présence des enceintes découvertes à l'occasion de fouilles archéologiques.



- 4 – Immeuble ou partie d'immeuble bâti protégé par la législation sur les monuments historiques.



- 5 – Immeuble non bâti protégé par la législation sur les monuments historiques.



- 6 – Façades, toitures, fragments, protégés par la législation sur les monuments historiques.

## Dispositions générales

### 7 - Constructions protégées dans le cadre du PSMV

Les mesures de conservation édictées par le plan de sauvegarde s'étendent aux éléments d'architecture intérieurs tels que les escaliers, rampes, limons, encorbellements, lambris, vantaux de porte, cheminées, ainsi qu'aux motifs sculptés et à tous les éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature ou par destination.

Des espaces de services\* peuvent être réalisées en adjonction. Aucune autre extension n'est possible.

Les combles perdus\* et les caves doivent retrouver leur vocation d'origine. Ils ne sont pas habitables.

Peuvent être imposés :

- des recompositions verticales et/ou horizontales pour des raisons de sécurité,
- les écrêtements ne figurant pas au plan de sauvegarde (E) dans le cas de modification majeure de la charpente d'origine portant atteinte à la valeur patrimoniale et à la stabilité de l'immeuble.

Tout projet sera fondé sur l'archéologie du bâti, son système constructif d'origine et ses matériaux, lesquels justifieront la nature du projet et le choix du parti des travaux éventuels.



#### 7a - Construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits, la restitution dans l'état d'origine est exigée et dont la modification est soumise à conditions spéciales.

Il s'agit d'immeubles dont les caractéristiques propres et urbaines sont à conserver ou à restituer. Les restitutions consistent à modifier l'architecture ou le décor existant pour rétablir l'état d'origine.

Les restitutions peuvent concerner :

- la volumétrie d'origine de l'édifice ;
- les façades, composition, traitement, éléments d'architecture et de décor ;
- les structures porteuses (poutres, pans de bois, charpente, planchers, les murs, les massifs de cheminée etc. ...);
- les accès aux étages, les dessertes verticales et/ou horizontales ;
- la composition des niveaux en un nombre déterminé d'appartement ou de locaux, et leur configuration traversant ;
- les décors intérieurs sur la base des témoins en place.

La création d'une cage d'ascenseur ou d'escalier est autorisée à condition qu'elle ne modifie pas la configuration patrimoniale d'origine de l'édifice et ne porte pas atteinte à la stabilité de l'édifice.

---

\* Cf Définitions

**Dispositions générales**

**7b- Construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont le réaménagement peut comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes existants est autorisé sous conditions.**

Il s'agit des immeubles dont le degré de complexité archéologique et, ou l'importance des altérations ne permettent pas de restituer l'état d'origine. Les transformations visent à la valorisation patrimoniale de l'édifice en améliorant l'habitabilité et la sécurité des personnes.

Les transformations ne doivent pas porter atteinte à la stabilité de l'édifice.

Elles peuvent concerner :

- les façades pour permettre des recompositions sur la base des témoins archéologiques en place ;
- les recompositions pour la mise en fonctionnement commun de plusieurs immeubles et les recompositions volumétriques à l'intérieur de chaque immeuble ;
- la mutualisation ou reconfiguration des dessertes verticales et des accès au sein du même immeuble ou entre plusieurs constructions ;
- la création d'une cage d'ascenseur ou d'escalier, sans toutefois porter atteinte à la valeur patrimoniale d'éléments architecturaux majeurs ;
- l'adaptation d'éléments d'architecture intérieure est acceptée si elle ne porte pas atteinte à la valeur patrimoniale de l'édifice.
- la composition des niveaux en un nombre déterminé d'appartement ou de locaux, et leur configuration traversante.



**7c- Clôture dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la restitution de l'état d'origine est exigée.**

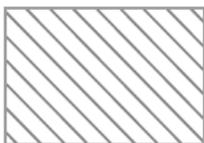


**8 - Composition architecturale ou ordonnancement à maintenir, à restaurer ou à améliorer.**

Il s'agit des façades d'immeubles dont les caractéristiques propres et urbaines sont à conserver, restaurer ou à améliorer.



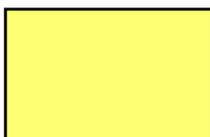
**9 – Élément de patrimoine (puits, fontaines, sculptures...) dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits.**

**Dispositions générales****Les constructions non protégées dans le cadre du PSMV****10 - Construction pouvant être conservée, améliorée ou remplacée.**

Les immeubles conservés sont entretenus et améliorés selon les dispositions du présent règlement. Ils peuvent être démolis et remplacés ou démolis et non remplacés.

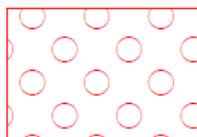
Des espaces de services\* peuvent être réalisés en adjonction. Aucune autre extension n'est possible à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de démolition, l'espace libéré devient un espace constructible dans le respect des dispositions du présent règlement pour les constructions neuves.

**11 - Construction ou partie de construction dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.**

Une fois que ces constructions sont démolies, l'affectation du sol concernant leur emprise devient un espace libre dont la constructibilité est limitée.

Les constructions concernées par cette légende à laquelle s'ajoute une condition particulière de modification (M) peuvent être conservées si elles sont modifiées selon les règles définies pour chacune d'entre elles en annexe du présent règlement.

**Les espaces constructibles :****12 – Emprise constructible à limites maximales.**

L'emprise des constructions autorisée est limitée au maximum à la surface indiquée sur le plan et dans le respect des règles de construction neuve.

**13 - Alignement de construction imposé.**

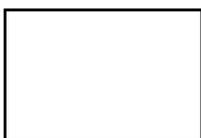
L'implantation des constructions doit respecter l'alignement imposé. Des retraits ou saillies ponctuels sont toutefois admis pour créer des effets d'architecture au rez-de-chaussée ou dans les étages (par exemple des arcades, porches, terrasses, balcons...) à condition que la composition d'ensemble de la façade soit cohérente avec l'alignement.

---

\* Cf Définitions

**Dispositions générales****14 – Marge de recul.**

L'implantation des constructions peut varier entre la limite existante et la distance autorisée telle que définie au règlement graphique.

**Les espaces libres :****15 - Espace libre dont la constructibilité est limitée.**

Ces espaces peuvent concerner des espaces publics ou des espaces privés.

Les ouvrages de type pergola sont interdits.

Dans le cas d'espace public, la constructibilité est limitée aux constructions, ouvrages ou travaux, en souterrain et en surface, relatifs aux différents réseaux dont ceux liés à la collecte des déchets, aux transports en commun, aux équipements publics, au mobilier urbain et à l'embellissement de la ville, aux chapiteaux et tentes liées aux manifestations ponctuelles autorisées par la ville, dans tout le périmètre du secteur sauvegardé, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion patrimoniale et paysagère.

Dans le cas d'espaces privés, la constructibilité est limitée aux :

- constructions destinées aux espaces de services\* en adjonction des constructions existantes ;
- constructions annexes\*,
- aux murs de clôture, de soutènement, aux emmarchements.

**16a - Espace libre à grande valeur patrimoniale à conforter, à restituer ou à mettre en valeur, à caractère minéral.**

Les travaux d'aménagement des sols sont réalisés dans le respect du présent règlement.

Ces espaces peuvent concerner des espaces publics ou des espaces privés.

Les ouvrages de type pergola sont interdits.

Dans le cas d'espace public, la constructibilité est limitée aux constructions, ouvrages ou travaux, en souterrain et en surface, relatifs aux différents réseaux dont ceux liés à la collecte des déchets, aux transports en commun, aux équipements publics, au mobilier urbain et à l'embellissement de la ville, aux chapiteaux et tentes liées aux manifestations ponctuelles autorisées par la ville dans tout le périmètre du secteur sauvegardé, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion patrimoniale et paysagère.

## Dispositions générales

Dans le cas d'espaces privés, la constructibilité est limitée aux :

- constructions destinées aux espaces de services\* en adjonction des constructions existantes ;
- constructions annexes\*,
- aux murs de clôture, de soutènement, aux emmarchements.



### 16b - Espace libre à grande valeur patrimoniale à conforter, à restituer ou à mettre en valeur à caractère végétal.

Les travaux d'aménagement des sols sont réalisés dans le respect du présent règlement.

Ces espaces peuvent concerner des espaces publics ou des espaces privés.

Les ouvrages de type pergola sont interdits.

Dans le cas d'espace public, la constructibilité est limitée aux constructions, ouvrages ou travaux, en souterrain et en surface, relatifs aux différents réseaux dont ceux liés à la collecte des déchets, aux transports en commun, aux équipements publics, au mobilier urbain et à l'embellissement de la ville, aux chapiteaux et tentes liées aux manifestations ponctuelles autorisées par la ville dans tout le périmètre du secteur sauvegardé, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion patrimoniale et paysagère.

Dans le cas d'espaces privés, la constructibilité est limitée aux :

- constructions destinées aux espaces de services\* en adjonction des constructions existantes ;
- constructions annexes\*,
- aux murs de clôture, de soutènement, aux emmarchements.



### 17 – Ordonnancement végétal à préserver ou à créer.

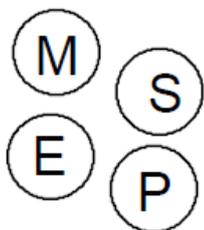
Le tracé de cet ordonnancement est un principe. Il ne définit pas le nombre d'arbres à préserver ou à créer.



### 18 – Plantations à préserver ou à créer.

**Dispositions générales**

**Les dispositions particulières :**



**19 – Les règles particulières sont réalisées selon les conditions définies pour chacune d’entre elles dans le présent règlement.**

**P :** Prescriptions particulières sur une construction ou un ensemble de construction existant ou à créer.

**E :** Ecrêtement imposé du ou des niveaux qui ne sont pas d’origine ou qui créent des surcharges sur les structures ou sans rapport avec le contexte du secteur sauvegardé.

**M :** Modification exigée de l’architecture de l’immeuble concerné.

**S :** Surélévation possible de l’immeuble concerné.



**20 – Emplacement réservé.**

Les emplacements réservés sont numérotés et leur liste indiquant leur destination, leur superficie et le destinataire est figurée au présent règlement et sur le règlement graphique.



**21a – Cheminement piéton public à conserver ou à créer.**



**21b – Perméabilité incendie à conserver ou à créer.**

Il s’agit de permettre l’accessibilité des services de secours et d’incendie aux façades des immeubles situés en intérieur d’îlot\*.



**22 – Axes de vue**

La cible de chaque axe de vue est définie par les orientations d’aménagement et de programmation et dans les annexes du présent règlement.

---

\* cf. définition

## Dispositions générales

## 5 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL INTERDITE OU SOUMISE À CONDITION PARTICULIÈRE

### 5.1 Destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	PSMV de Rennes
Habitation	Logement	Autorisé à condition que la transparence des vitrines des locaux présentant une configuration de devanture commerciale aspecté sur l'espace public soit respectée.
	Hébergement	
Commerce et activités	Artisanat et commerce de détail	Autorisé à condition que la transparence des vitrines des locaux présentant une configuration de devanture commerciale aspecté sur l'espace public soit respectée.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtel	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autre hébergement touristique	Autorisé à condition que la transparence des vitrines des locaux présentant une configuration de devanture commerciale aspecté sur l'espace public soit respectée.
	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne (dark kitchen)	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé à condition que la transparence des vitrines des locaux présentant une configuration de devanture commerciale aspecté sur l'espace public soit respectée.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé à condition que la transparence des vitrines des locaux présentant une configuration de devanture commerciale aspecté sur l'espace public soit respectée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	

**Dispositions générales****5.2 Utilisations du sol interdites**

Dans le respect de la classification réglementaire, sont interdits sur l'ensemble du secteur sauvegardé :

- Les constructions qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du secteur sauvegardé.
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- Les nouveaux logements et activités dans les combles perdus\*, non prévus à cet effet, sauf ceux soumis à condition particulière.
- Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux fouilles archéologiques et aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans le secteur sauvegardé,
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement.

**5.3 Utilisations du sol autorisées à des conditions particulières**

Dans le respect de la classification réglementaire, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, ouvrages ou travaux, en souterrain et en surface, relatifs aux différents réseaux dont la collecte des déchets, aux transports en commun, aux équipements publics, au mobilier urbain et à l'embellissement de la ville, aux chapiteaux et tentes liées aux manifestations ponctuelles autorisées par la ville, dans tout le périmètre du secteur sauvegardé, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion patrimoniale et paysagère.
- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Dans le cas de combles perdus\* habités, seuls sont maintenus ceux aménagés en duplex avec le ou les niveaux inférieurs à condition qu'ils soient secourables et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité de l'immeuble.
- Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI), les constructions, ouvrages ou travaux admis, sous réserve du respect des dispositions définies dans le document de servitude : « Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ».
- La création de logements en intérieur d'îlot sous réserve de ne pas nuire à la mise en valeur des immeubles protégés visibles dans l'îlot et à condition que la secourabilité incendie de l'ensemble des logements créés soit garantie sans réduire la secourabilité des autres logements existants dans l'intérieur des îlots.

## Dispositions générales

# 6 – ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les cheminements piétons publics indiqués au règlement graphique sont conservés ou créés.

Les accès existants à l'intérieur de l'îlot\*, par portails ou porches sont préservés ou restitués lors d'une réhabilitation ou d'une reconstruction.

Des accès nouveaux peuvent être créés ou imposés pour des raisons de sécurité.

### Perméabilité incendie à préserver ou à créer :

Dans tous les immeubles, cours ou jardins, la largeur minimale du passage servant d'accès est établie en fonction du nombre de niveaux de la construction à desservir et de la configuration des lieux (dimension des couloirs et accès des immeubles protégés, caractère rectiligne ou pas des accès sous immeubles, superficie de la cour,...) et de la typologie du bâti déterminant le choix de l'échelle à utiliser et respecte les dimensions minimales suivantes :

- 0,80 m minimum de large et une profondeur de cour d'au moins 4 m pour relever et déployer l'échelle afin d'assurer le passage de l'échelle 2 plans (50 cm de large et 4 m pliée) portée par 2 hommes,
- 0,90 m minimum et une profondeur de cour d'au moins 6 m pour relever et déployer l'échelle afin d'assurer le passage de l'échelle 3 plans (75 cm de large et 6 m pliée) portée par 4 hommes.

A l'échelle des îlots d'immeubles, les intérieurs d'îlots\* doivent être aménagés de manière à permettre leur utilisation par les services de lutte contre l'incendie, suivant les cheminements représentés sur le document graphique et au moyen des mesures prévues à l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme (suppression, modification).

A l'échelle de l'immeuble, le document graphique indique les mesures, fondées sur l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme (suppression, modification) destinées à permettre que tous les étages soient accessibles.

A l'intérieur des immeubles, la distribution intérieure doit être telle que chaque logement ou local est directement accessible depuis l'extérieur par les services de lutte contre l'incendie. Dans les immeubles qui comprennent des escaliers et coursives de type galerie, ces ouvrages techniques participent à l'accessibilité des parties de construction par les services de secours et d'incendie.

Il est expressément disposé que les servitudes résultant du présent règlement et du document graphique, fondées sur mesures sur l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme (suppression, modification) s'imposent à toute opération d'aménagement au sens de l'article L.313-4 du Code de l'Urbanisme, à tout projet de réhabilitation en tout ou partie de la construction incluant des travaux sur les parties communes, sauf pour le pétitionnaire à justifier d'une solution équivalente au regard de l'objectif posé par l'Orientation d'aménagement et de programmation « Assurer la perméabilité des immeubles et îlots aux services de lutte contre l'incendie » et sans dommage supplémentaire pour le bâti existant.

---

\* cf. définitions



## **TITRE II – DEFINITIONS**

## Définitions

### Combles

Les combles désignent le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau d'étage droit et la toiture d'un bâtiment.

Les combles perdus sont ceux qui, dans leur structure, ne sont pas prévus pour être aménagés. Ils sont à l'origine des greniers.

Les combles aménageables sont ceux prévus pour être habités. Il s'agit de combles d'étage qui sont généralement dotés de lucarnes et de dératèlement.

### Conditions liées au volume de la cour

La constructibilité dans les cours doit prendre en compte les éléments suivants :

- L'échafaudage des façades : la largeur minimale du vide à l'aplomb des façades est fixée à 2 mètres correspondant à celle d'un échafaudage de pied et à la distance nécessaire pour travailler et accéder à une sapine.
- Le maintien de l'ensoleillement : la nouvelle construction ne doit pas créer de nouvelles ombres portées nuisant à l'éclairage naturel des logements des constructions voisines.
- Le maintien de la ventilation naturelle de la cour.
- Le maintien des accès et dessertes : les nouvelles constructions doivent permettre de conserver ou d'améliorer les accès et dessertes des résidents ainsi que des services de secours de toutes les constructions présentes dans la cour et des constructions sur les parcelles mitoyennes lorsque la sécurité incendie le rend nécessaire ou lorsque des constructions ont un usage commun.

### Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes les locaux communs ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement des copropriétés. Ces locaux doivent être regroupés sauf pour des raisons liées à la typo-morphologie ou à la préservation et la mise en valeur du patrimoine. Ces constructions sont distinctes de la construction principale mais peuvent s'y adosser sauf disposition contraire dans le présent règlement. Un accès entre la construction principale et l'annexe est possible. Ces constructions annexes comprennent uniquement les locaux déchets, les locaux vélos/poussettes.

### Cours et jardins

Sont considérés comme cours et jardins les espaces libres accessibles soit directement depuis l'espace public soit à l'intérieur de l'îlot.

### Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction hors éléments architecturaux, ouvrages en saillie de la façade et des toitures tels que portiques, auvents, bandeaux, seuils, socles, soubassements, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, pilastres, nervures, pare ou brise-soleil, balcons, garde-corps, pare-vue, oriels, marquises, chiens assis, lucarnes,...

## Définitions

### Espaces de services

Les espaces de services comprennent :

- Les distributions verticales et horizontales ;
- Les pièces d'eau, espaces de rangement et locaux techniques (locaux déchets, vélos/poussettes, installations liées au fonctionnement des bâtiments : les coffrages et armoires de distribution, les boîtes aux lettres...) ayant un lien fonctionnel avec le bâti principal.

### Intérieurs d'îlots

L'îlot est un espace délimité par des rues et des places. L'intérieur d'îlot est l'espace comprenant tous les espaces bâtis ou non qui ne donnent pas directement sur l'espace public.

### Passages pour les perméabilités incendie

Constituent un passage au sens de l'article 6 des dispositions générales, tout espace libre ou partie d'immeuble permettant l'accès des services de secours et d'incendie.

Ces accès sont réalisés par l'utilisation de passages existants ou à créer sous porche, entre deux cours ou jardins, par la création d'une porte...



## **TITRE III - PAYSAGE URBAIN**

**Paysage urbain**

# 1 – LES ESPACES PUBLICS

## 1.1 Traitement des sols

Les structures de chaussées empruntées par les véhicules doivent permettre d'absorber les vibrations pour éviter de les transmettre aux immeubles avoisinants.

Les revêtements de sols, hors espaces verts, sont réalisés en pierre naturelle (granit, grès, schiste) : dallage, pavage ou calade (sol composé de gros agrégats posés à sec, visibles en surface et liés par un mortier de chaux). Toutefois, les revêtements bitumineux sont tolérés sur les chaussées supportant un trafic lourd.

Les sols anciens pavés ou dallés encore en place sont conservés et restaurés en respectant la pose traditionnelle bord à bord. Le joint vient uniquement combler le vide. Les pavés et dalles reposent sur une chape maigre composée d'un mortier de chaux naturelle éventuellement batarbé.

Toute imitation de matériaux traditionnels (type pavés en résine) est interdite sur les chaussées en pierre.

Couleur : les sols minéraux neufs respectent les teintes des matériaux locaux.

Le marquage au sol (stationnement, voies réservées, passage piétons,...) par des lignes peintes est proscrit sur les chaussées en matériaux pierreux. Seul le marquage par ponctuation est autorisé (module minéral de couleur contrastée ou clous métalliques).

Les reprises de sol ponctuelles sont réalisées immédiatement selon les mêmes dispositions que l'aménagement initial dans le cas de pavés posés sur lit de sable. Dans les autres cas, les reprises définitives sont effectuées selon les mêmes dispositions que l'aménagement initial dans le délai d'un an.

Les eaux pluviales sont recueillies dans des caniveaux éloignés des façades. Les gargouilles sont raccordées à des ouvrages enterrés (caniveaux ou branchement au réseau public).

Les grilles d'arbres, avaloirs, gargouilles de trottoirs, regards, trappes d'accès aux chambres, poubelles, panneaux de signalisation... doivent s'inscrire en cohérence avec le calepinage général du sol. Les regards sont en métal dans une tonalité sombre.

## 1.2 Mobilier urbain

Le mobilier urbain fait partie intégrante des aménagements d'espaces publics. Il doit s'inscrire dans un projet d'aménagement d'ensemble de requalification des espaces non bâtis.

Dans les axes de vue repérés au règlement graphique, le mobilier urbain ne doit pas masquer la vue sur la cible de l'axe de vue tel que présenté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dont la liste est figurée au présent règlement.

Les horodateurs sont implantés au droit de la limite parcellaire de façon à ne pas porter atteinte à l'ordonnance architecturale des façades et immeubles protégés.

La signalisation est limitée au strict minimum et ne doit pas cacher des éléments de modénature et de décor, ni porter atteinte au paysage urbain.

**Paysage urbain**

### 1.3 Plantations

La végétation fait partie intégrante des aménagements d'espace public. Elle doit donc s'inscrire dans un projet d'aménagement d'ensemble de requalification des espaces non bâtis.

Les plantations sont autorisées en pleine terre et en jardinière. Les jardinières sont en bois ou métal peint dans les tonalités sombres de couleur non saturée.

Dans les axes de vue repérés au règlement graphique, les plantations ne doivent pas faire obstacle à la vue sur la cible de l'axe de vue tel que présenté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dont la liste est figurée au présent règlement.

Dans le cas d'ordonnancement végétal à préserver ou à créer repérée au règlement graphique, l'alignement végétal est composé d'arbres présentant le même port.

### 1.4 Terrasses mobiles de plein air

Le mobilier constituant la terrasse est sobre, de qualité et en bon état. Il ne peut servir de support publicitaire, promotionnel ou d'enseigne.

Les parasols sont en toile de couleur unie.

Sont interdits, sauf pour les manifestations ponctuelles autorisées par la ville :

- Les planchers fixes et autre substitution de sol,
- Les chapiteaux ou tentes,
- Les fermetures en façade,
- Les dispositifs de cuisson,
- Les grands parasols fermés par des joues latérales dans les espaces publics étroits au regard du passage des véhicules de secours,
- Les pare-vents dans les espaces publics étroits au regard du passage des véhicules de secours.

Les ancrages au sol sont autorisés sous conditions :

- Tous les ancrages sont de couleur soutenue et les métaux brillants sont interdits,
- Les ancrages profonds (pour parasol) sont limités à un tube scellé de 30cm de profondeur dans le sol. Un système de fermeture du trou lorsque le parasol est enlevé (clapet ou couvercle) doit être prévu. Les éléments saillants sont interdits en position fermée.

Lorsqu'ils sont autorisés, les pare-vents sont transparents et d'une hauteur maximale d'1m50.

### 1.5 Enseignes

Les procédés lumineux de diffusion directe sont interdits.

Dans les axes de vue repérés au règlement graphique, et dans le respect du règlement local de publicité en vigueur, les dispositifs de type signalétique, qui par leur couleur ou leur dimension constituent un obstacle à la vue sur la cible de l'axe de vue tel que présenté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dont la liste est figurée au présent règlement, sont interdits.

**Paysage urbain**

## **2 - LES CONSTRUCTIONS DANS LE PAYSAGE**

### **2.1 Volumétrie et trame parcellaire**

En bordure de voie et espace public, la trame du parcellaire ancien doit être lisible dans la volumétrie et l'organisation des façades et toitures.

Le gabarit général des constructions nouvelles doit être cohérent avec celui des constructions protégées qu'il jouxte.

### **2.2 Écrêtements**

Certaines constructions non protégées dont la hauteur est discordante dans le paysage urbain du secteur sauvegardé sont remplacées, une fois démolies, par des constructions dont les épannelages sont cohérents avec ceux des constructions protégées voisines. Ces constructions sont repérées au règlement graphique et la liste est figurée au présent règlement.

En attendant leur démolition, ces constructions peuvent toutefois faire l'objet de travaux confortatifs.

### **2.3 Surélévations**

Certaines constructions protégées ou non peuvent être surélevées dans les conditions prévues par le présent règlement. Ces constructions sont repérées au règlement graphique et la liste est figurée au présent règlement.

### **2.4 Clôtures sur espace public**

Les murs de clôtures sont d'une hauteur minimale de 1,80 mètre et d'une hauteur maximale correspondant au plancher bas du premier étage de la construction auxquels ils se rapportent. Ils sont composés soit d'un mur en maçonnerie, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie.

Les portes et portails sont en bois peint, en serrurerie ou en métal peint.

Les festonnages sont fixés au revers du barreaudage et découpés entre chaque barreau.

### **2.5 Réseaux**

Voir les dispositions du Titre IV " Les constructions – chapitre 5-Réseaux techniques "

### **2.6 Habitat des espèces protégés**

Lorsque le maintien des aspérités et interstices assurant un habitat aux espèces protégées n'est pas possible, les adjonctions qui visent à reconstituer cet habitat ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde, à la mise en valeur et à la lecture du bâti.

## **TITRE IV - LES CONSTRUCTIONS**

**Les constructions****1 – LES CONSTRUCTIONS PROTÉGÉES****1.1 Application des prescriptions en fonction de la classification réglementaire**

Les prescriptions du présent chapitre s'appliquent aux :

- Immeubles ou parties d'immeuble bâti protégé par la législation sur les Monuments Historiques,
- Constructions dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la restitution dans l'état d'origine est exigée. Les règles du présent chapitre s'appliquent à tous les éléments d'architecture extérieurs et intérieurs ainsi qu'à tous les éléments de décor appartenant à ces constructions par nature ou destination.
- Constructions dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont le réaménagement pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes existants est autorisé sous conditions. Les règles du présent chapitre s'appliquent à tous les éléments d'architecture extérieurs et intérieurs ainsi qu'à tous les éléments de décor appartenant à ces constructions par nature ou destination.
- Compositions architecturales ou ordonnancement à maintenir, à restaurer ou à améliorer. Pour ces constructions, les règles du présent chapitre s'appliquent uniquement aux façades protégées.
- Éléments de patrimoine (puits, fontaines, sculptures...) dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits. Les règles du présent chapitre s'appliquent à l'élément dans sa totalité.

Les règles de restauration s'adaptent à la classification réglementaire et à son mode constructif.

**1.2 Implantation des constructions**

Les constructions protégées sont maintenues dans leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques aux limites séparatives.

**1.3 Hauteur des constructions**

Les constructions protégées sont maintenues dans leur hauteur et leur volume. Toutefois :

- Les constructions portant, au plan, la légende (E) doivent être écrêtées. La liste figurée au présent règlement fixe la nature des écrêtements à apporter à chacun d'entre eux.
- Les constructions portant, au plan, la lettre (S) peuvent être surélevées. La liste figurée au présent règlement fixe la nature des surélévations possibles.

**1.4 Règles communes de restauration et d'entretien**

Tout projet a pour but de consolider et remettre en valeur les immeubles, selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

L'utilisation des matériaux constitutifs de la construction d'origine est la règle.

## Les constructions

Toutefois, l'amélioration du confort, des conditions de sécurité et d'accessibilité de la construction peut être réalisée avec les mêmes matériaux ou avec des matériaux de même base de composition dont les propriétés de souplesse, d'inertie et de perméance sont identiques aux matériaux de gros œuvre et de second œuvre de l'immeuble.

Les mortiers prêts à l'emploi sont interdits.

Les édifices sont construits au moyen de techniques hybrides et ce, quelque soit leur époque. La nature des travaux à mettre en œuvre dépend donc de la datation et des différentes techniques constructives. Il faut distinguer :

### Les techniques constructives à pans de bois :

- Pans de bois apparents en fonction des témoins en place,
- Pans de bois protégés par un enduit couvrant en fonction des témoins en place.

Ce mode constructif a traversé les époques, on peut le voir associé, ou non, avec une construction en maçonnerie de schiste ou de granit en soubassement, mur de refend ou massif de cheminée. Ce mode constructif a également été utilisé pour les façades sur cour des immeubles de la reconstruction après incendie de 1720.

### Les techniques constructives en pierre (maçonnerie) :

- Pierre de taille schiste, granit, calcaire,
- Maçonnerie enduite : schiste, grès, granit, calcaire.

Ce mode constructif se retrouve en accompagnement ponctuellement des maisons du moyen-âge à pans de bois (cheminée, soubassement, refend). Plus généralement les immeubles de la reconstruction sont édifiés façade sur rue en pierre.

Le comportement hygro thermique de ces immeubles est un système fondé sur la perméance des matériaux et leur inertie. Aucune isolation thermique par l'extérieur, ni doublage vertical ou horizontal de quelque sorte, n'est autorisé. Exception sera faite pour la mise en œuvre intérieure de matériaux perméants compatibles avec la construction d'origine, sous respect des autres règles de conservation et de mise en valeur.

## **Isolation thermique et phonique des façades par l'extérieur**

Seules sont admises les techniques issues du mode constructif initial qui permettent d'améliorer les performances d'inertie du bâtiment à condition de ne pas masquer les éléments de modénature.

## **Isolation au feu**

Le cloisonnement vertical entre deux constructions mitoyennes doit faire fonction d'isolement au feu.

## **Parois de doublage intérieure**

Les parois de doublages sont interdites dans tous les immeubles édifiés en maçonnerie de pierre de taille ou moellon et / ou en pans de bois ; sauf pour les rampants en sous face de couverture, pour les pièces d'eau et pour les commerces dans un objectif décoratif à condition de ne pas créer d'effet d'aspiration favorisant la propagation du feu et des fumées. Dans ces cas, les doubles parois doivent être autonomes et dissociées des structures de l'immeuble, perméantes, ventilées et visitables.

La suppression de toutes les parois de doublage existantes peut être imposée dans les constructions protégées, à l'occasion d'une campagne de travaux dans un but de reconnaissance de l'état des structures.

## Les constructions

### Caves

La restauration des caves doit respecter les techniques utilisées lors de leur construction, les cuvelages, dalle béton sur plancher haut ou bas sont interdits.

Les soupiraux des caves doivent rester libres pour assurer la ventilation de celles-ci et donc contrôler leur taux d'humidité.

### Adaptation des espaces de services aux immeubles

Les espaces de services\* s'inscrivent dans l'enveloppe volumétrique du bâtiment (volumes bâtis et couverts, y compris les passages cochers et parties communes). Toutefois, si l'inscription de ces locaux s'avère impossible dans l'enveloppe existante, ou porte atteinte à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine, ils peuvent être implantés à l'extérieur des volumes bâtis, par adjonction sur cour, dans les conditions fixées au chapitre « constructions neuves » du présent règlement.

Aucune autre extension n'est possible.

### Recomposition pour la préservation du patrimoine

Les combles perdus\* et les caves doivent conserver ou retrouver leur destination d'origine. Ils n'ont pas vocation à être habités.

Peuvent être imposés :

- La restitution des parties communes d'origine permettant l'accessibilité et par là même une mixité d'usage.
- Des recompositions verticales et horizontales pour des raisons de sécurité (sauvegarde du patrimoine et des personnes).
- Les suppressions de surélévations qui portent atteinte à la valeur patrimoniale du bâti et à la stabilité de l'immeuble.

## 1.5 Ouvrages en pans de bois

### Restauration des pans de bois

Toute restauration est réalisée selon la nature des pans de bois et de révélées par les témoins en place contemporains de la construction.

Pour le remplacement des éléments de bois endommagés et non réparables, la règle est le remplacement par des pièces de même essence, dimensions, sections, comportant les mêmes moulurations et assemblés selon les techniques d'origine.

Toutes les moulurations et sculptures sont conservées, voire refaites à l'identique ou restituées sur la base des témoins archéologiques en place. Les bûchements sont interdits.

Les bois neufs et restaurés ne doivent pas présenter de marques de sciage.

Les pans de bois apparents sont protégés par une peinture perméante à la chaux, à l'huile, à la farine... en cohérence avec les techniques d'origine. Dans le cas de traces de coloration anciennes mises en évidence, la couleur d'origine sert de base pour le choix de la teinte à restituer.

---

\* Cf Définitions

## Les constructions

### Restauration du remplis (hourdis)

Le remplis est réalisé selon les dispositions d'origine : mortiers à base de terre et fibres végétales. Tout autre matériau pourra être mis en œuvre à condition de présenter des qualités similaires de souplesse, de perméance, d'inertie et de compatibilité avec les bois d'œuvre.

### Restauration du parement

Dans le cas de pans de bois apparents, le remplis est protégé par un enduit fin à la terre et chaux naturelle, fibré qui doit affleurer le nu extérieur des pans de bois sans surépaisseur.

Dans le cas de pans de bois enduits, l'enduit à base de terre et chaux fibré est appliqué sur un lattis réalisé selon les dispositions d'origine. Tout autre matériau pour être mis en œuvre doit présenter des qualités similaires de souplesse, de perméance, d'inertie et de compatibilité avec le bois.

Les enduits doivent être adaptés, en finition, aspect et teinte, à l'époque de construction de l'immeuble sur lequel ils sont appliqués. Les enduits grattés sont interdits.

Un lait de chaux est appliqué en finition avec, le cas échéant, un travail de décor. Il peut présenter différentes épaisseurs, de la patine au badigeon selon sa dilution. La base de la composition est la chaux naturelle faiblement hydraulique, de l'eau et des pigments, terres naturelles ou oxydes métalliques.

Les nouveaux essentages d'ardoises sont interdits.

## 1.6 Maçonneries

### La pierre de taille apparente : schiste, granit, calcaire

Toute restauration est réalisée en fonction de la nature des pierres et de l'appareillage d'origine révélés par les témoins en place contemporains de la construction.

La pierre de taille est destinée à rester apparente sans pour autant exclure une finition de type patine ou eau forte (murs de façade, soubassements, encadrements de baies, bandeaux, chaînes d'angle, corniche, etc. ...). Les revêtements épais sont interdits.

Lorsque la pierre est saine, les façades en pierre de taille sont nettoyées au moyen de techniques douces non abrasives. La finalité du nettoyage de la pierre est de supprimer les salissures chimiques ou biologiques, sans porter atteinte au matériau et en respectant son état de surface.

Les pierres, dont l'altération met en péril leur rôle structurel, sont remplacées par des pierres massives de même nature et de même taille. Elles possèdent les mêmes caractéristiques (dureté, porosité, aspect, couleur) et respectent la modénature (bandeau, corniche, encadrement de baies et toute autre mouluration ...) et l'appareillage existants.

Les pierres altérées partiellement sont déposées et remplacées par une incrustation de pierre possédant les mêmes caractéristiques (dureté, porosité, aspect, couleur) d'une épaisseur minimum de 12 cm.

Les ragréages sont utilisés uniquement pour les reprises d'épaufrures, sans armatures. Leur composition sera de même base que celle de la pierre.

### Le jointoiement

Les joints dégradés ou les nouveaux joints sont repris à l'aide d'un mortier compatible dans sa composition avec la nature du mortier d'origine sans épaufrer les arêtes des pierres ni écorner les angles.

Les joints sont dans tous les cas réalisés à fleur des parements. Les joints en creux ou en relief sont interdits, sauf dans le cas de disposition d'origine différente. Les joints brossés ou grattés sont interdits.

## Les constructions

### Les maçonneries enduites

Les enduits couvrants sont réalisés selon les techniques et avec les matériaux correspondants à l'époque de construction de l'immeuble, enduit terre fibré ou enduit chaux et sable selon les témoins en place. Tout autre matériau pour être mis en œuvre devra présenter des qualités similaires de souplesse, de perméance, d'inertie et de compatibilité avec la pierre.

Les enduits doivent être adaptés, en finition, aspect et teinte, à l'époque de construction de l'immeuble sur lequel ils sont appliqués.

Un lait de chaux peut être appliqué en finition avec un travail de décor. Il peut présenter différentes épaisseurs, de la patine au badigeon selon sa dilution. La base de la composition est la chaux naturelle faiblement hydraulique, l'eau et des pigments, terres naturelles ou oxydes métalliques.

### Les façades en béton brut, pierre reconstituée, terre cuite...

Les façades protégées, de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, présentent des parements et une modénature spécifiques. Les parements de béton brut ou ciré ou lavé, tout comme les parements de terre cuite et ceux de pierre reconstituée doivent rester apparents. Ils sont conservés, restaurés ou restitués. Aucun revêtement épais ne doit être appliqué. Les maçonneries de béton brut peintes destinées à l'origine à rester apparentes seront décapées et restituées. Une patine est mise en œuvre pour masquer les éventuelles réparations, réagréages des maçonneries restaurées.

La modénature de ces façades est conservée, restaurée ou restituée.

### Cheminées, souches et foyers

Les cheminées, souches et foyers d'origine sont conservés, restaurés ou restitués, selon les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés, sauf pour les immeubles protégés dont le réaménagement est autorisé (7b) :

- si les cheminées souches ou foyers portent atteinte à la composition architecturale à valeur patrimoniale ;
- ou dans le cas de transformations anciennes majeures et irréversibles ;
- ou dans le cadre d'un projet global d'amélioration de l'habitabilité.

Les souches des immeubles antérieurs au XIX<sup>ème</sup> siècle sont protégées par des tuiles faitières à large emboîture de mortier. Pour les immeubles du XIX<sup>ème</sup> et postérieurs, les mitrons sont autorisés. Tous les autres éléments visibles (conduits, ventilation, évacuation...) sont interdits.

Les souches et conduits parasites sont supprimés.

## 1.7 Charpenterie, escaliers, planchers, galeries

Toutes les charpentes extérieures et intérieures de toiture, escaliers, planchers, galeries... doivent être conservées restaurées ou restituées suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

La suppression de tous les doublages existants intérieurs peut être imposée, à l'occasion d'une campagne de travaux dans un but de reconnaissance de l'état des structures.

Les apports et confortations issus de la construction industrielle peuvent être conservés s'ils ont un caractère irréversible.

## Les constructions

Les galeries sont restituées à usage de circulation et de secours à l'air libre. Si la restitution à l'air libre de la galerie n'est pas nécessaire pour l'accessibilité incendie, les galeries déjà annexées et closes dans les parties privatives peuvent le rester partiellement ou totalement à condition de restituer la structure de la galerie et d'avoir un traitement architectural cohérent sur l'ensemble des galeries.

La création de trémies dans les planchers est autorisée si elle participe à améliorer l'habitabilité de l'immeuble sans porter atteinte à sa valeur patrimoniale. Elle doit être réalisée en continuité avec la technique constructive de la charpente en place et doit être réversible.

Les ascenseurs sont interdits dans les vides de cage d'escaliers.

## 1.8 Toitures

La conservation ou restitution des formes (coyaux, devers, renvers...) et pentes d'origine est imposée suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Les suppressions de surélévations qui portent atteinte à la valeur patrimoniale et à la stabilité de l'immeuble peuvent être imposées.

### Couverture

Les couvertures sont en ardoise naturelle de provenance locale de 4 à 6 mm d'épaisseur. Les ardoises sont de petit module (15/25 ou 18/27 selon les pentes de toit). Elles sont posées au clou pour les éléments de pente forte : brisis, croupes, jouées, bardelis, essentage. Les autres parties sont admises posées au crochet cuivre ou inox teinté.

Les ardoises artificielles, les couvertures en tôle ou en fibrociment sont interdites.

Les épis et toute ornementation de faîtage sont maintenus, restaurés ou restitués.

Le faîtage est en tuiles de terre cuite demi rondes avec crêtes et embarrures au mortier de chaux ; il peut également être à lignolet (ardoises débordant de 5 à 10 cm sur toute la longueur du faîtage). Toutefois, suivant les témoins en place, certains faîtages d'édifices du XIX<sup>ème</sup> peuvent être en plomb ou zinc. Les faîtiers à emboîtement de type industriel sont interdites.

Les arêtières à approche et contre approche, les renvers et les noues sont en ardoise. Les noues doivent être arrondies. Les noquets en zinc invisibles (situés sous les ardoises) sont autorisés.

Les solins sont au mortier de chaux naturelle.

Les rives sont en ardoise débordante ou chevrons de rive. Les chevrons de rive sont apparents ou habillés par les ardoises.

### Ouvertures en toiture – Équipements pour production d'énergie

#### Les lucarnes existantes :

Elles sont restaurées suivant leur conception d'origine : gabarits, styles, modénature et matériaux. Elles sont restituées partout où il existe des témoins. Les lucarnes en maçonnerie sont protégées par des feuilles de cuivre, plomb ou zinc prépatiné. Les jouées de lucarnes en charpente bois sont recouvertes d'un essentage d'ardoise de même qualité que celle de la couverture.

## Les constructions

### Les nouvelles lucarnes :

Elles sont autorisées si elles s'inscrivent dans la composition d'ensemble de la façade et qu'elles correspondent à l'époque de construction de l'immeuble.

Un seul niveau d'éclairage est autorisé dans les toitures sauf dans le cas d'une configuration d'origine différente comme pour certains immeubles de la reconstruction post incendie de 1720 qui comportent deux niveaux d'éclairage (comble Mansart avec lucarnes à fronton surmonté d'un étage de comble éclairé avec lucarnes charpentées (pièces de service) et d'un comble perdu non éclairé avec outeaux (grenier)).

Dans le cas d'une composition de façade d'époque ou de style classique, les lucarnes sont axées sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs, ou au droit des trumeaux. Les dimensions des baies sont plus réduites que celle des baies des étages inférieurs.

### Les dispositifs d'éclairage de type châssis de toit et verrières :

Sur les immeubles antérieurs au XIX<sup>ème</sup> siècle, ils ne sont autorisés que si aucune autre disposition d'éclairage n'est possible de type outeau, cocotte, petites lucarnes.

Ils sont placés dans le premier tiers du versant à compter de l'égout, en nombre limité et en implantation rythmée. Leur dimension ne doit pas excéder 80x100 cm. Ils sont positionnés verticalement, axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Ils sont encastrés dans la couverture pour ne former aucune saillie. Ils sont garnis d'un meneau central.

Toutefois, dans le cas de châssis de toiture nécessaire au désenfumage de l'immeuble, des dimensions supérieures sont admises dès lors que le châssis est dissimulé dans la couverture.

Les volets roulants en saillie des châssis de toit sont interdits.

Les éventuels rideaux de protection thermique doivent être installés en intérieur, ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. La face extérieure des stores est de la teinte de la couverture.

Les verrières existantes peuvent être maintenues si elles participent à la typologie de l'immeuble.

Les panneaux photovoltaïques (production d'énergie) et solaires thermiques (production d'eau chaude) sont autorisés uniquement sur les verrières existantes ou restituées et sur les toitures terrasse sous réserve de ne pas porter atteinte à la composition de l'immeuble et au paysage urbain.

Les matériaux brillants sont interdits.

## Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales est réalisée par des gouttières, chéneaux et des descentes en cuivre, en plomb ou en zinc prépatiné. Les dauphins sont en fonte, d'une hauteur suffisante pour assurer la pérennité des autres parties de la descente d'eaux pluviales.

Les descentes des eaux pluviales sont verticales. Elles sont implantées aux extrémités des façades.

Le chéneau ne doit pas passer devant les baies des lucarnes.

**Les constructions****1.9 Percements, baies**

Les baies anciennes sont maintenues ou rétablies dans leurs proportions, formes, moulurations et sculptures initiales, suivant les témoins en place et le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de la construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés. Les encadrements, traverses et meneaux, appuis disparus sont restitués.

Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles pour les locaux insuffisamment éclairés, dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans la composition architecturale de l'édifice et respectent la typologie de l'édifice et son mode constructif.

La création de baies et trémies intérieures est autorisée si elle participe à améliorer l'habitabilité de l'immeuble sans porter atteinte à sa valeur patrimoniale et à la stabilité de la structure. Elle doit être réalisée en continuité avec les systèmes constructifs en place et réversible.

**Balcons**

Les balcons anciens sont maintenus restaurés ou restitués suivant les témoins en place, les analogies avec les immeubles de même famille et le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de la construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

**1.10 Modénatures et décors**

Toute modénature et décor ancien (corniches, bandeaux, sculptures, pilastres, toute mouluration) sont maintenus en place et restaurés selon les techniques et matériaux d'origine. Les profils sont ceux des parties anciennes. Seules peuvent éventuellement être déposées les parties du décor altérant les dispositions d'origine de l'édifice.

La retaille des modénatures et la suppression des décors anciens sont interdites.

Dans le cas d'un ouvrage remanié et dont la modénature ou les décors ont été supprimés totalement ou partiellement, la restitution du décor est exigée en correspondance avec l'époque de sa construction.

Les encadrements en pierre, lorsqu'ils ne sont pas taillés, sont dessinés par l'enduit couvrant en façon de harpe ou de chambranle.

**1.11 Menuiseries**

La conservation et restauration des menuiseries et de leurs éléments de serrurerie d'origine est la règle.

Les éléments intérieurs sculptures, lambris, parquets, vantaux, plafonds moulurés, menuiseries, boiseries... doivent être conservés, restaurés ou restitués suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Les nouvelles menuiseries sont réalisées suivant les témoins existants, ou par analogie avec les immeubles de même famille. Elles sont dans la même essence et présentent les mêmes dimensions et moulurations.

Les menuiseries, bâties dormant et ouvrant doivent épouser la forme de la baie.

Les menuiseries en P.V.C. sont interdites.

Aucun mécanisme ni aménagement (ouverture / fermeture...) postérieurs à la menuiserie d'origine ne doit lui porter atteinte.

## Les constructions

Les menuiseries sont protégées par une peinture de composition perméante, à la chaux, à l'huile, à la farine... en cohérence avec les techniques d'origine. Dans le cas de traces de coloration anciennes mises en évidence, la couleur d'origine sert de base pour le choix de la nouvelle couleur.

Les petits bois redécoupant les menuiseries sont assemblés aux bâtis ouvrants. Les petits bois collés sur le vitrage sont interdits.

La pose dite en « rénovation » avec conservation des bâtis dormants est interdite.

Les vitrages multiples sont interdits dans les immeubles médiévaux et ceux datant de la reconstruction post-incendie au XVIII<sup>ème</sup> siècle dès lors que les menuiseries anciennes sont réparables. Dans ce cas, l'isolation phonique et thermique est réalisable par survitrage, doubles fenêtres ou verre épais, placés à l'intérieur des logements sauf dans le cas d'immeubles à pans de bois lorsque le chambranle s'y prête (fenêtres ouvrant à l'anglaise). Dans tous les cas, les survitrages extérieurs sont interdits.

En cas de vitrages multiples, des panneaux de cellules photovoltaïques peuvent être intégrés entre les deux verres, sous réserve du respect de la composition architecturale et du paysage urbain.

Le vitrage en miroir est interdit ainsi que tout matériau réfléchissant.

## Volets, contrevents

Les volets doivent respecter les dispositions architecturales d'origine suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Pour les architectures de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, les coffres de volets roulants sont autorisés s'ils correspondent à la disposition d'origine.

## Couleurs

Les teintes des menuiseries sont choisies suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Les noirs, les blancs, les couleurs saturées et les bois naturels sont interdits.

## 1.12 Ferronneries et serrureries

La conservation, restauration ou restitution des ferronneries et serrurerie d'origine est la règle (garde-corps, appuis de fenêtre, grilles d'imposte, rampes, pentures, serrures, heurtoirs ...) suivant les témoins en place, ou par analogie avec les immeubles de même famille et selon le parti de restauration fondé sur les différentes étapes de leur construction, débarrassées des apports qui les ont dénaturés ou dégradés.

Les nouvelles ferronneries et serrureries, lorsqu'elles sont en remplacement, sont conçues suivant les témoins existants, en fonction de l'époque de construction de l'immeuble. Lorsqu'elles sont en nouvelle installation, elles doivent s'harmoniser avec celles en place.

Les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie sont réutilisés si leur état le permet. Ceux qui sont non conformes à l'époque de la menuiserie sont remplacés.

Les ferronneries et serrureries sont protégées par une peinture sauf dans le cas d'une métallerie en fer pur.

**Les constructions****Couleurs**

Les couleurs des ferronneries et serrureries sont soutenues.

Pour certains édifices des XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> ou cas particulier, des couleurs différentes peuvent être acceptées.

**1.13 Réseaux**

Les réseaux de distribution, chauffage, ventilation, climatisation, conduit d'extraction et autre élément technique ne doivent pas porter atteinte à la mise en valeur des parties communes.

Les réseaux de distribution, chauffage, ventilation, climatisation, conduit d'extraction et autre élément technique doivent faire partie intégrante du projet de restauration de l'immeuble, parties communes comme privées. A ce titre :

- Tous les réseaux doivent être dissimulés.
- Les éléments disparates doivent être supprimés.
- Les compteurs doivent être regroupés.
- Il peut être imposé, pour motif patrimonial ou accessibilité sécurité incendie, l'installation des réseaux de distribution, chauffage, ventilation, climatisation, conduit d'extraction et autre élément technique dans un espace servant des parties privatives ou une galerie de service.

**Les constructions****2 – LES CONSTRUCTIONS NON PROTÉGÉES**

Elles concernent :

- Les constructions ou partie de construction dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées,
- Les constructions pouvant être conservées, améliorées ou remplacées.

**2.1 Les constructions ou partie de construction dont la démolition ou la modification est exigible**

Nonobstant les modifications exigibles, les travaux de préservation et de mise aux normes sont autorisés sur les constructions dont la modification peut être imposée, sous réserve qu'ils ne rendent pas plus onéreuse ou ne fassent pas obstacle à la mise en œuvre de la prescription de l'immeuble.

Pour les constructions dont la démolition est exigible, les travaux confortatifs sont interdits. Seuls les travaux d'entretien et de réparation ordinaires, qui ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme préalable, peuvent être réalisés.

Les préjudices pouvant résulter de la mise en œuvre du présent plan sont régis par les dispositions et conditions de l'article L.160-5 du Code de l'Urbanisme.

**2.2 Les constructions pouvant être conservées, améliorées ou remplacées**

Les interventions sur ces constructions doivent viser à améliorer leur intégration dans le contexte de mise en valeur du secteur sauvegardé. Le maintien des dispositions architecturales qualitatives d'origine est exigé.

L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur de ces constructions est interdite pour les façades sur voies et espaces publics dès lors que ces façades possèdent des modénatures ou qu'elle rompt l'alignement existant de la rue. Elle est autorisée sur les façades en cœur d'îlot\* dépourvues de modénature. A ce titre, les revêtements plastiques épais, les murs-rideaux, les façades vitrées complètes et le P.V.C. sont interdits

En cas de démolition, l'espace libéré devient un espace constructible dans le respect des dispositions relatives aux constructions neuves.

**Implantation des constructions :**

Les constructions conservées respectent les implantations existantes.

**Emprise au sol \* :**

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif conservées peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de l'emprise au sol\* existante (à la date d'approbation de la

---

\* cf Définitions

## Les constructions

révision du PSMV) à condition que le volume de la cour le permette \* (possibilité d'échafauder les façades, maintien de l'ensoleillement et de la ventilation naturelle, maintien des accès et dessertes ...) et sous réserve de leur insertion contextuelle.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol \* maximale est celle de la construction existante.

### 2.3 Hauteur des constructions

Les constructions non protégées sont maintenues dans leur hauteur. Toutefois :

- Les constructions portant, au plan, la légende (E) doivent être écrêtées. La liste figurée au présent règlement fixe la nature des écrêtements à apporter à chacun d'entre eux.
- Les constructions portant, au plan, la lettre (S) peuvent être surélevées. La liste figurée au présent règlement fixe la nature des surélévations possibles.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur de l'ordre de 10% peut être autorisée pour des raisons architecturales ou techniques.

**Les constructions****3 – LES CONSTRUCTIONS NEUVES**

Les nouvelles constructions comprennent :

- Les constructions principales\* réalisées soit en remplacement d'un immeuble non protégé (pouvant être conservé, amélioré ou remplacé), soit sur une emprise constructible à limites variables.
- Les constructions destinées aux espaces de services des constructions existantes.
- Les constructions annexes\*.

**3.1 Règles communes**

Les nouvelles constructions ont l'expression de leur temps. Elles utilisent le vocabulaire architectural de leur époque.

Les matériaux et modes de constructifs utilisés doivent être compatibles avec ceux des immeubles qu'ils jouxtent. Les filières sèches et courtes sont imposées dans un souci de développement soutenable sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**3.2 Les constructions principales****Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives**

Dans les emprises constructibles à limites variables :

Les constructions sont implantées à l'alignement imposé lorsque celui-ci est figuré au règlement graphique. Dans les autres cas, l'implantation des constructions est réalisée en limite ou à l'intérieur de l'emprise constructible définie au règlement graphique.

Les constructions en remplacement de celles non protégées pouvant être conservées, améliorées ou démolies :

Sur voie ou espace public, elles sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Des retraits ou saillies ponctuels sont toutefois admis pour créer des effets d'architecture au rez-de-chaussée ou dans les étages (par exemple des arcades, porches, terrasses, balcons...) à condition que la composition d'ensemble de la façade soit cohérente avec l'alignement. Au regard des limites séparatives, la construction nouvelle doit s'implanter de la même manière que la construction antérieure sauf disposition contraire mentionnée au règlement graphique.

Dans les intérieurs d'îlot\*, les constructions sont implantées dans l'espace libéré. Toutefois, une implantation différente est admise pour assurer une mise en valeur du bâti protégé qui l'entoure à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de l'espace libéré par l'ancienne construction.

---

\* Cf Définitions

## Les constructions

### Dispositions communes :

Si, la construction n'occupe pas toute la largeur de la parcelle sur voie ou espace public, le reste sera clos d'un mur ou d'un portail (cf chapitre « clôtures sur espace public » dans le titre II « Paysage urbain »).

En avant de l'alignement, des saillies de façade limitées à 0,20 mètres, peuvent être construites, en particulier pour une meilleure intégration au cadre architectural existant, afin de réaliser des devantures commerciales, des modénatures de façade... Si une construction nouvelle vient prolonger une construction existante présentant des étages en encorbellement, formant une saillie plus importante que les 0,20 mètres autorisés, elle pourra présenter, à titre exceptionnel, des saillies équivalentes si le parti architectural le justifie.

### Emprise au sol \*

Dans les emprises constructibles à limites variables, les constructions sont implantées à l'intérieur de l'emprise constructible définie au règlement graphique.

L'emprise maximale des constructions en remplacement de celles non protégées correspond à l'emprise libérée. Dans ce cas, un dépassement ou une réduction de l'emprise au sol de l'ordre de 10% peut être autorisé pour des raisons architecturales ou techniques.

Toutefois, l'emprise au sol\* maximale des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut être augmentée de 20% par rapport à l'emprise libérée si le volume de la cour le permet (possibilité d'échafauder les façades, maintien de l'ensoleillement et de la ventilation naturelle, maintien des accès et dessertes...)\* et sous réserve de leur insertion contextuelle.

### Hauteur

En cohérence avec les dispositions relatives à la volumétrie des constructions dans le paysage, la hauteur maximale de la construction nouvelle ne doit pas dépasser la hauteur maximale de la construction ou façade protégée la plus proche et la plus haute, sauf condition particulière (M, S, P ou E) mentionnée au règlement graphique et dont la liste est reportée au présent règlement.

Sauf condition particulière (M, S, P ou E) mentionnée au règlement graphique et dont la liste est reportée au présent règlement, lorsqu'un immeuble est situé à égale distance entre deux immeubles ou façades protégés ou en limite séparative de deux immeubles ou façades protégés, alors :

- soit l'immeuble peut s'élever à la hauteur de l'immeuble ou de la façade protégés le plus haut sous réserve de respecter, par sa volumétrie, la hauteur de l'immeuble ou la façade protégé la plus basse ;
- soit l'immeuble respecte la hauteur la plus basse.

Dans le cas où un immeuble est édifié à l'intérieur de l'îlot\*, sa hauteur maximale est celle de la construction qu'il remplace. En aucun cas sa hauteur ne pourra dépasser celui des bâtiments aspectés sur la rue.

Une hiérarchie est établie dans la composition des constructions : hiérarchie horizontale affirmant la base du bâtiment, son corps principal et son couronnement, hiérarchie verticale pour affirmer le parcellaire et les travées de baies. En cas de toiture terrasse, l'arrête est traitée avec un couronnement affirmé de type acrotère sur bandeau, corniche...

---

\*\* Cf Définitions

## Les constructions

Un dépassement ou une réduction de la hauteur de l'ordre de 10% peut être autorisé pour des raisons architecturales ou techniques.

### Stationnement

#### Véhicules automobiles

Il n'est pas fixé de règle minimale de stationnement automobile.

Une norme maximale est fixée pour les sous-destinations Bureaux et Artisanat et commerces de détail : 1 emplacement de stationnement automobile pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

#### *Modalités d'application :*

La surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garage), hors circulation et emprise de stationnement située à l'intérieur de la construction principale est limitée à 20% de la surface de terrain. Le calcul s'effectue sur la base de 11,5 m<sup>2</sup> par place.

Aucun emplacement de stationnement ne doit être réalisé au rez-de-chaussée des constructions dans une bande de 8 mètres à compter de la façade sur voie. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de voies ou aspecté sur plusieurs voies, cette disposition ne s'applique que sur une des voies bordant le terrain\*.

Cette bande peut être réduite, sans être inférieure à 6 mètres, pour des raisons d'ordre patrimonial ou pour permettre l'aménagement d'une cour en espace libre, sans stationnement de véhicules.

Tout emplacement de stationnement doit s'inscrire dans un rectangle libre de 5 mètres par 2,30 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de ce rectangle peut être réduite de 0,30 m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surface des parcs de stationnement.

Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à 45°, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,50 m. Dans le cas d'un emplacement commun, automobile plus deux roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

#### Deux roues

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales suivantes :

- Destination Habitation : 1,5 emplacements par logement ou chambre créé.
- Destinations Commerce et activités et Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires : 1 emplacement par tranche complète de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Autres destinations : le nombre d'emplacements correspond aux besoins des occupants.

#### *Modalités d'application :*

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,50 m<sup>2</sup> sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux roues. (voir modalités d'application pour le stationnement automobile).

Pour la destination Habitation, la notion d'emplacement de stationnement de deux roues recouvre des emplacements couverts et à rez-de-chaussée.

---

## Les constructions

Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations.

Dans le cas d'une extension, réhabilitation ou restructuration les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace situé à proximité.

### 3.3 Les constructions destinées aux espaces de services\* en adjonction de constructions existantes

#### Conditions de réalisation

L'épaisseur maximale de la construction créée est de 2,80 m.

Pour les constructions protégées, ces constructions sont réalisables en adjonction des façades sur cour à condition que le volume de la cour le permette (possibilité d'échafauder les façades, maintien de l'ensoleillement et de la ventilation naturelle, maintien des accès et dessertes ...) qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité patrimoniale de la façade concernée et ne modifie pas les éléments de modénatures existants tels que chaînes d'angle, chaînage vertical, piles ou pilastres, bandeaux, corniches et tout élément de décor agrémentant la façade, et sous réserve de leur insertion contextuelle. Ainsi l'élargissement de baies protégées est proscrit.

L'ascenseur ne peut pas être accolé à une façade protégée. La création de pentes aux différents niveaux ou paliers d'accès est proscrite.

Pour les constructions non protégées, ces constructions sont réalisables en adjonction des façades sur cour à condition que le volume de la cour le permette\* (possibilité d'échafauder les façades, maintien de l'ensoleillement et de la ventilation naturelle, maintien des accès et dessertes ...) et sous réserve de leur insertion contextuelle.

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Ces constructions ne sont pas autorisées contre les façades des constructions situées en bordure des voies et espaces publics. Elles sont autorisées contre n'importe quelle façade des constructions implantées en cœur d'îlot\*.

Ces constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul de celle-ci en fonction de l'implantation de la construction qu'elle dessert.

Afin de préserver l'éclairage naturel à l'intérieur de la construction, si l'épaisseur de la construction protégée qui nécessite une adjonction est supérieure ou égale à 12 m, l'adjonction doit se faire perpendiculairement à la façade.

---

\* Cf Définitions

**Les constructions****Hauteur**

La hauteur de façade de l'espace de services ne peut pas dépasser la hauteur de façade de l'immeuble sur lequel il s'adosse. Seul le couverture du volume créé peut dépasser la hauteur de la façade à laquelle il s'adosse.

**Aspect extérieur**

Ces constructions s'inspirent de la forme architecturale de la galerie charpentée du secteur sauvegardé.

**3.4 Les constructions annexes\*****Conditions de réalisation**

Les constructions annexes\* sont autorisées dans les espaces libres à condition que le stockage des déchets ou le stationnement des vélos/poussettes ne soit pas réalisable dans la construction principale, que le volume de la cour le permette\* (possibilité d'échafauder les façades, maintien de l'ensoleillement et de la ventilation naturelle, maintien des accès et dessertes ...) et sous réserve de leur insertion contextuelle.

Dans le cas de constructions protégées, ces constructions doivent être implantées en fond de parcelle, ou en mitoyenneté sans remettre en cause les accès secours entre les parcelles. Elles ne s'adossent pas aux façades protégées sauf dans le cas où elles sont comprises dans l'épaisseur des constructions destinées aux espaces de services, en adjonction des constructions existantes.

**Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions annexes sont implantées en retrait des voies et emprises publiques.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative.

**Emprise au sol\***

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les locaux nécessaires au stationnement vélo.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol\* maximale autorisée est de 8 m<sup>2</sup>.

**Hauteur**

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à un gabarit rez-de-chaussée + comble sans création de mezzanine ou d'étage dans les combles.

---

\* Cf Définitions

**Les constructions**

## 4 – LES ACTIVITÉS ET ARCHITECTURES COMMERCIALES

Les prescriptions qui suivent s'appliquent sans préjudices des dispositions relatives aux constructions protégées, non protégées ou neuves.

Les enseignes sont régies par les dispositions des articles L 581-1 et suivants du code de l'environnement relatif à la publicité, enseignes et pré-enseignes ainsi que par le règlement local de publicité.

### 4.1 Règles communes

Les activités commerciales doivent respecter l'alignement urbain, la trame parcellaire existante, la hauteur des rez-de-chaussée, la composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent et plus particulièrement les piliers et trumeaux correspondant aux descentes des charges dudit immeuble.

La conservation ou restitution des éléments d'architecture de l'immeuble est exigée lors de la création d'une nouvelle façade commerciale.

A l'occasion de travaux, les éléments parasites et incohérents avec l'architecture de l'immeuble et son époque (coffrets, volets roulants, stores, enseignes, éclairages, éléments techniques, etc...) doivent être supprimés.

L'accès indépendant aux étages de l'immeuble est conservé ou restitué. Les devantures doivent dégager totalement les piédroits et moulurations des portes d'entrée d'immeubles, sauf disposition d'origine différente.

La façade commerciale, quel que soit son type, doit affirmer dans sa composition et son traitement les limites latérales de chacun des immeubles (rythme parcellaire).

Les piliers ou piédroits des immeubles doivent être respectés et demeurés lisibles de l'extérieur.

Dans tous les cas il est interdit de créer une baie à cheval sous deux immeubles.

Les architectures commerciales sont réalisées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés dans l'immeuble concerné. Les menuiseries de type production singulière non standard, en acier, peuvent être mises en œuvre en fonction de l'époque de construction de l'immeuble.

Aucun placage, vitrine, peinture, ou panneau n'est appliqué sur les piédroits et piliers, ni en linteau.

### 4.2 Les différents types de façade commerciale

#### Vitrines en feuillure

Les vitrines en feuillure s'inscrivent dans la composition des baies d'origine de l'immeuble. On retrouve à Rennes ce dispositif sur les maisons à échoppes médiévales, renaissance et XVII<sup>ème</sup> ; également sur la plupart des immeubles de la reconstruction du XVIII<sup>ème</sup> qui sont des immeubles de rapport à rez-de-chaussée commercial.

Les vitrines sont positionnées en feuillure, ou à défaut en retrait du nu extérieur du parement de façade à l'intérieur des baies dégageant un tableau d'environ 20 cm pour les immeubles en pierres et dans le cas de feuillures non taillées. Elles se composent d'une allège et d'une partie vitrée.

## Les constructions

### Vitrines dans une arcade entresolée

Sont concernées les vitrines des immeubles dont le soubassement est composé d'une arcade sur deux niveaux : rez-de-chaussée et entresol. L'homogénéité des éléments d'architecture à l'intérieur de l'arcade est la règle sur les deux niveaux avec implantation des menuiseries en tableau au même plan. A l'entresol : conservation ou restitution des baies, décors, garde-corps d'origine. Au rez-de-chaussée : composition de la vitrine en prolongement de celle de la baie de l'entresol. Une couleur unique est choisie par immeuble pour le traitement unifié de la devanture et du fond de façade, du rez-de-chaussée à l'entresol.

Des règles particulières pour l'aménagement des vitrines place du Parlement sont jointes en annexe du règlement.

### Devantures en applique

Les devantures en applique s'inscrivent entre le niveau du sol et le bas du 1<sup>er</sup> étage. Elles sont apposées en coffrage sur la structure de l'immeuble. Elles concernent les immeubles postérieurs au XVIII<sup>ème</sup>. Elles sont composées par des piédroits, entablement et allège. L'ensemble est sur seuil en pierre identique au traitement traditionnel des trottoirs.

Le soubassement, les piédroits et l'entablement sont traités dans la même teinte.

### Devantures dans une architecture domestique

Il s'agit d'une activité commerciale qui s'est développée à l'intérieur d'un édifice qui, à l'origine, n'a pas été conçu pour cela. Dans ce cas, les baies, les fenêtres et les portes de l'immeuble sont conservées et ne sont pas modifiées.

## 4.3 Matériaux

Les vitrines sont en verre clair. Les glaces et tous matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Les linteaux en bois apparent ne doivent pas être vernis mais peuvent être badigeonnés ou peints.

Les impostes doivent être conservées vitrées.

Dans le cas d'architectures de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle et au-delà, sur les grandes surfaces de vitrage, les cellules photovoltaïques peuvent être intégrées dans le respect de la composition architecturale.

## 4.4 Couleurs

L'aménagement d'un nouveau commerce doit être l'occasion de concevoir un projet global et cohérent des couleurs.

Ce projet tient compte des couleurs en présence dans la construction et dans l'environnement proche de façon à ne pas répéter les mêmes teintes que celles des commerces voisins ou pour ne pas créer de conflits visuels.

Les couleurs ne sont pas saturées (ni trop sombres, ni trop claires, ni trop vives), ni fluorescentes, ni réfléchissantes.

**Les constructions**

## 4.5 Occultation des vitrines et systèmes de sécurité

Les systèmes de protection et fermeture des vitrines sont positionnés derrière la vitrine, sauf dispositions existantes à valeur patrimoniale à conserver.

Les coffres de rangement sont positionnés à l'intérieur de la construction de l'immeuble.

Les systèmes de protection et fermeture des vitrines sont à maille de façon à laisser passer le regard.

Les volets et stores extérieurs sont autorisés sur la base des modèles anciens présents sur les rez-de-chaussée des immeubles à structure pans de bois.

## 4.6 Les stores

Les auvents fixes, non constitutifs de l'architecture d'origine sont interdits.

Un seul store est positionné par baie, entre tableau de baie ou piédroits et pilastres.

Dans le cas d'une arcade, excepté baie entresolée, le store est positionné préférentiellement à la naissance de l'arc, sous traverse et entablement.

Les jouées latérales sont interdites.

Les stores sont de forme simple, à projection (bras à l'italienne). Les stores en forme de corbeille sont interdits. Les stores bannes sont exceptionnellement autorisés dans le cas de baies surbaissées.

Les stores sont interdits sur les fenêtres des étages ; seuls des lambrequins peuvent être autorisés.

Les éléments de signalétique sont autorisés uniquement sur le lambrequin.

## 4.7 Éclairage

Les dispositifs d'éclairage fixés sur les façades maçonnées sont interdits.

Dans le cas d'une création de devanture en applique, le dispositif lumineux est, de préférence, encastré dans la corniche.

Les spots sur tige sont interdits. Seuls sont autorisés les dispositifs de petite taille, en tableau, ou dissimulés par la modénature.

La lumière produite est douce et légèrement teintée. L'intensité lumineuse ne perturbera pas l'éclairage de l'espace public. Les lumières de couleurs et intensités vives sont interdites.

## 4.8 Les éléments techniques

Tous les boîtiers techniques d'alarme ventilation, climatisation, conduit d'évacuation, ventouse prise d'air frais, arrivée de gaz ou d'électricité etc... sont dissimulés à l'intérieur de l'immeuble et intégrés à la composition de la devanture commerciale.

## 4.9 Aménagements de terrasses

Voir les dispositions du Titre III "Paysage urbain – chapitre 1- Les espaces publics".

**Les constructions****5 – RÉSEAUX TECHNIQUES****5.1 Prescriptions valables pour toutes les constructions****Raccordement aux réseaux**Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :*Eaux usées :*

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

*Eaux pluviales :*

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public) :

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

**Locaux déchets ménagers et assimilés :**

La création de locaux de stockage des déchets est imposée pour tout projet de construction neuve ou de restauration globale d'un immeuble existant sauf, pour ce dernier cas seulement, en cas d'impossibilité technique liée à la sauvegarde du patrimoine bâti protégé ou aux caractéristiques des constructions existantes.

Ces locaux s'inscrivent dans l'enveloppe volumétrique de la construction ou sur des espaces privatifs extérieurs, avec la possibilité de les réaliser en commun entre différentes copropriétés riveraines, si la configuration des lieux le permet.

Ils doivent respecter les principes suivants : être accessibles pour les usagers, être bien éclairés, être aérés, permettre des entrées/sorties aisées de bacs et prendre en compte leur entretien dans le respect du bâti patrimonial.

## Les constructions

### Réseaux en façades

Sur les façades avant des constructions, sur rue comme sur cour, aucun réseau (distributions, alimentations, évacuations) n'est maintenu ou installé, à l'exception du réseau des eaux pluviales de toiture. Le parcours des réseaux d'électricité, de gaz, d'eau potable, de téléphone est enterré ou dissimulé par la modénature.

Les nouvelles installations doivent respecter la configuration patrimoniale de l'espace public et de l'intérieur des immeubles.

## 5.2 Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Celles qui ne sont plus utilisées sont déposées.

Les branchements et les connexions doivent passer à l'intérieur des immeubles.

Les antennes relais (téléphonie...) doivent être intégrées dans des dispositifs architecturaux. En aucun cas, elles ne peuvent être visibles ou se découper dans le ciel au-dessus des toitures.

## 5.3 Chauffage, ventilation, climatisation, machineries d'ascenseurs et autres éléments techniques.

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction et autre élément technique, ne doit être apparent en façade ou en toiture.

Seules sont autorisées :

- en toiture, des sorties discrètes, traitées au nu, dans la tonalité des couvertures et dans un ouvrage traditionnel ;
- en façade, des grilles de ventilation intégrées dans les menuiseries d'origine ancienne et celles prenant la forme des configurations d'origine.

Les superstructures, les installations techniques sont intégrées dans le volume de l'immeuble.

## 5.4 Les boîtes aux lettres, digicodes et interphones et autres

Les boîtes aux lettres sont disposées dans les parties communes intérieures, ou sous le passage cochier, intégrées dans une logique de mobilier approprié à l'époque de la construction.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent s'adapter à l'époque de la construction et ne pas altérer la configuration patrimoniale de l'immeuble.

Le scellement, le percement et l'encastrement des maçonneries en pierre des constructions existantes sont interdits à l'exception des façades arrières des immeubles non protégés.

Aucune plaque ne sera fixée directement sur les parements. Un support unique en métallerie scellé dans les joints doit supporter l'ensemble des plaques.



# **TITRE V - LES COURS ET JARDINS**

**Les cours et jardins**

## 1 – LES CHEMINEMENTS PIÉTONS ET ACCÈS DES SERVICES DE SECOURS

Voir les dispositions du Titre I " Dispositions générales – chapitre 6-Accès "

## 2 – LES ESPACES LIBRES

### 2.1 Traitement des sols

#### **Dispositions communes à tous les types de sol**

La structure des espaces libres doit rester souple (sol assemblé composé d'éléments modulaires minéraux en opposition à un sol monolithe rigide).

Les sols enrobés sont interdits dans les espaces libres.

Toute imitation de matériaux traditionnels (type pavés en résine) est interdite.

Les reprises de sol ponctuelles sont réalisées selon les mêmes dispositions que l'aménagement initial. Les reprises ponctuelles en enrobé sur un sol non enrobé sont interdites.

Les fils d'eau doivent être éloignés des pieds de façades.

Les grilles d'arbres, avaloirs, gargouilles, regards, trappes d'accès aux chambres, doivent s'inscrire en cohérence avec le calepinage général du sol. Les regards sont en métal dans une tonalité sombre.

Le marquage au sol est réalisé par ponctuation (module minéral ou clous métalliques).

Dans les espaces libres à caractère minéral repérés au règlement graphique, seuls sont autorisés la pierre naturelle, la terre cuite, les sols coulés de gros agrégats, les sols en stabilisé ou engravillonnés (graves fines). Des plantations ponctuelles sont autorisées.

Dans les espaces libres à caractère végétal repérés au règlement graphique, seuls sont autorisés les sols en stabilisé, engravillonnés (graves fines) ou enherbés. Les revêtements minéraux sont utilisés de façon ponctuelle (allées, terrasses...).

#### **Sols existants anciens pavés ou dallés**

Ils sont conservés et restaurés en respectant la pose traditionnelle bord à bord. Le joint vient uniquement combler le vide.

Les pavés et dalles reposent sur une chape maigre composée d'un mortier de chaux naturelle éventuellement batardée (dans la proportion de deux seaux de liant artificiel pour cinq seaux de chaux naturelle).

#### **Sols existants coulés de gros agrégats**

Ils sont conservés et entretenus. Ils sont composés d'un mortier de chaux comprenant de gros agrégats.

#### **Sols neufs**

Pour les aménagements nouveaux, sont employés, les matériaux régionaux (granit, grès, schiste) d'extraction locale sous forme de pavés, de dalles ou intégrés dans les sols coulés.

## Les cours et jardins

Les sols coulés comprennent de gros granulats visibles en surface.

Couleur : les sols minéraux neufs respectent les teintes des matériaux locaux.

## 2.2 Plantations

Les plantations sont autorisées en pleine terre et en jardinières. En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de l'espace libre.

Dans les espaces libres à caractère végétal, des plantations doivent être réalisées en cohérence avec le volume de la cour. Les arbres existants sont maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la cour le permet.

Dans les espaces de plantations à préserver ou à créer repérés au règlement graphique :

- Les espaces déjà plantés de différents sujets végétaux et d'arbres sont maintenus et améliorés sur la base d'une composition paysagère.
- Les espaces qui ne sont pas encore plantés doivent faire l'objet d'un projet paysager de plantation en harmonie avec le paysage urbain et la trame parcellaire.

## 3 – LES CLÔTURES EN LIMITE SÉPARATIVE

### Clôture existante

La démolition, l'enlèvement ou l'altération des clôtures protégées repérées au règlement graphique est interdit. La restitution de leur état d'origine est exigée.

Toute restauration est réalisée en cohérence avec le mode constructif et l'époque de construction révélés par les témoins en place, contemporains de la clôture protégée ou non.

Les clôtures existantes peuvent être percées pour créer des accès des services de secours entre les cours. Dans ce cas, les jambages et linteaux doivent être réalisés en cohérence avec le mode constructif et l'époque de construction révélés par les témoins en place contemporains de la clôture protégée ou non.

### Nouvelle clôture

Les nouvelles clôtures sont en pierre, brique ou constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille.

Un couronnement à simple ou double pente est obligatoire. Il est réalisé en cohérence avec le mode constructif.



# **TITRE VI - LES REGLES PARTICULIERES**

## Les règles particulières - Liste des prescriptions particulières

## 1- LISTE DES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES



Prescriptions particulières sur une construction ou un ensemble de construction existant ou à créer.

### **3 rue Beaumanoir**

**(AC 0541)**

Le principe d'une cour doit être maintenu par un retrait minimal de 4 mètres de la nouvelle construction par rapport à la façade arrière de l'immeuble protégé sur rue. Cette cour peut être couverte par une verrière. Le traitement architectural des nouvelles façades doit garantir la bonne insertion au bâti ancien protégé qui l'entoure.

### **3 place du Champ Jacquet**

**(AC0386)**

Modification du volume de comble par création d'un comble à la mansard.

### **6 place du Champ Jacquet**

**(AC0474)**

A l'occasion de la démolition le mur sud en pierre qui soutient l'annexe en brique du 6 rue Lafayette doit être conservé ou requalifié. Dans ce mur, 2 portes doivent être créées pour assurer la perméabilité incendie vers le 4 et le 6 rue Lafayette. La cave doit être remblayée pour restituer une cour à dominante minérale. Un portail doit être créé en limite de la place du Champ Jacquet.

### **7 rue de Corbin**

**(BE 0724)**

La démolition des garages est imposée. L'emprise constructible permet de construire en respectant un gabarit à rez-de-chaussée plus combles maximum et comprenant un porche central donnant accès à la cour du n° 7 rue de Corbin.

### **12 quai Duguay Trouin**

**(AC 0875)**

L'immeuble existant, s'il est conservé, doit être recomposé dans son organisation horizontale et verticale :

- Son architecture doit être organisée en trois parties distinctes, le soubassement, le corps et le couronnement.
- La façade doit être rythmée par l'affirmation de différentes séquences.
- Le rez-de-chaussée et le premier étage doivent être intégrés au traitement du socle pour composer un soubassement correspondant à la hauteur moyenne du socle urbain sur le quai.
- Le parement de façade doit être de qualité durable, non réfléchissant et non brillant.

### **5 rue d'Estrées**

**(AC 0676)**

Possibilité de reconstruire une aile en retour dans le respect de l'emprise constructible à hauteur maximale de l'aile existante au nord.

**Les règles particulières - Liste des prescriptions particulières****3 rue Jean Jaurès****(BE 0686/0683)**

L'emprise constructible vise à recomposer cette dent creuse avec la parcelle voisine BE 0683.

**5 quai Larmartine****(AC 0534)**

L'aménagement spécifique figurant au plan consiste à améliorer le traitement de la toiture terrasse comprenant de nombreux climatiseurs en toiture.

**6 à 10 place des Lices****(AC 0296/ 0297/ 0298 /1021  
/1022/ 1023/ 0664/ 0663/ 0662/  
0661)**

Projet d'ensemble pouvant être réalisé en plusieurs phases qui comprend les immeubles sur rue et l'emprise constructible possible sur l'arrière.

**12 et 16 place des Lices****(AC0295)**

Projet d'ensemble pouvant être réalisé en plusieurs phases qui comprend les immeubles sur rue et une emprise constructible possible sur l'arrière.

- Il convient de recomposer l'angle place des Lices/ rue des Innocents, par une volumétrie appropriée respectant l'épannelage moyen de la place et de la rue.

**25 rue de la Monnaie****(AC0826)**

Une emprise constructible est déterminée pour reconstruire un immeuble au n° 25 ter rue de la Monnaie, contre le pignon en attente du n°27 rue de la Monnaie. Cette nouvelle construction doit s'inscrire dans le volume déterminé de la façon suivante :

- Largeur de la façade ouest identique à celle de la boutique accolée au n° 27, soit 9 mètres environ,
- Hauteurs maximums prises au-dessus de la cote NGF de 28,72 mètres : 14 mètres à l'égout et 18 mètres au faîtage,
- Le retour doit se faire perpendiculairement à la rue de la Monnaie sur une profondeur de 7 mètres, puis parallèle au pignon saillant sur la profondeur du bâtiment existant, soit environ 5 mètres. La largeur de la façade est, arrière, dans le prolongement de l'existant est de 7 mètres environ.

**2 rue de la Motte Fablet****(BE 0095/ 0096/ 0097/ 0101/ 0727  
/ 728)**

L'aménagement nécessite un projet d'ensemble qui porte sur :

- La conservation de la structure parcellaire et des murs et murets en sous-œuvre.
- L'utilisation du niveau de décalage, entre la cour rue Motte Fablet et la cour rue de La Visitation, est à privilégier pour aménager des locaux annexes.

**3 contour de la Motte****(BE 0741/0742)**

Aucune construction ou cloisonnement intérieur ne pouvant être réalisé dans cette cour couverte par une verrière.

**Les règles particulières - Liste des prescriptions particulières****3 rue Nationale (BE0049)**

Restitution de l'ouverture d'origine de la cage d'escalier sur cour au 1er étage.

**4 rue d'Orléans (BE 0024)**

Le comble doit être restitué en remplacement du volume existant.

**1 rue de Penhoët (AC 0363)**

Le dernier niveau doit être recomposé en cohérence avec l'époque du bâti.

**11 et 13 rue Pont aux Foulons (AC0691/0427)**

La nouvelle construction devra respecter le séquançage parcellaire, la volumétrie et l'épannelage des constructions existantes. La composition architecturale et les percements de la nouvelle construction devront garantir la bonne insertion au bâti qui l'entoure.

La vocation commerciale des rez-de-chaussée devra être conservée.

Sur l'emprise constructible, la nouvelle construction devra respecter la volumétrie de la construction existante (R-1+RDC+combles).

**13 A rue Saint-Michel sur cour (Impasse des Barrières) (AC 0328/0329)**

L'emprise constructible est définie très largement mais seule une des hypothèses pourra être mise en œuvre :

- soit la reconstitution de l'impasse par un immeuble en milieu de cour (l'actuel avec reconstitution d'une façade sud pouvant être épaissie ou création d'un nouvel immeuble éventuellement en forme de L) ;
- soit la transformation de l'impasse en cour qui serait totalement dégagée et pourrait accueillir un nouveau bâtiment en continuité de l'existant en fond de cour.

Sur la parcelle dite en dent creuse la nouvelle construction devra s'inscrire dans l'alignement des bâtiments voisins. La hauteur maximum de la construction est celle du bâti le plus haut qui le jouxte. Au-delà de la dent creuse, les constructions n'excéderont pas R+1+Combles.

**13 D rue Saint-Michel sur cour (Impasse des Barrières) (AC 0322/0323)**

La nouvelle construction devra respecter le séquançage parcellaire, l'épannelage des constructions existantes. La hauteur des constructions est celle du bâti le plus haut qui le jouxte.

**20 rue Saint-Michel (AC 342)**

La déconstruction de la cage d'escalier doit s'accompagner d'une reconstruction sur la même emprise et respecter la même volumétrie pour assurer la préservation de toute la tête d'îlot.

**Les règles particulières - Liste des prescriptions particulières**

**2 galerie du Théâtre**

**(BE 0027/0033/0034)**

Le niveau de protection des immeubles affiché sur le règlement graphique est celui du rez-de-chaussée. Dans les étages, la règle est la suivante :

Aile nord : construction non protégée (légende n°10),

Aile sud : construction protégée dont le réaménagement peut comporter des interventions sur la structure ou la répartition des volumes existants (légende n°7b),

Emprise du théâtre : construction strictement protégée (légende n°7a).

## Les règles particulières - Liste des modifications exigibles

## 2- LISTE DES MODIFICATIONS EXIGIBLES



Modification exigée de l'architecture de l'immeuble concerné.

**14 rue Baudrairie****(BE 0020)**

La requalification d'ensemble des deux garages présents dans la cour dont l'un est en ossature bois au nord et béton à toit-terrasse au sud est exigée par un traitement homogène des deux dépendances par la création d'un toit (versant de toiture adossée au pignon du n°3 Jean Jaurès).

**16 rue Baudrairie****(BE 0019)**

La requalification de la toiture est exigée pour la mise en valeur des constructions protégées.

**1 rue Beaumanoir****(AC 1103)**

La construction annexe sur cour utilisée doit être recomposée (façade et toiture).

**8 place du Champ Jacquet****(AC0473)**

Deux scénarios sont possibles pour l'aménagement de la cour de cet hôtel particulier :

- Soit la façade commerciale est conservée avec une amélioration du traitement de la couverture afin de permettre l'accessibilité des services de secours,
- Soit la cour de l'hôtel particulier est restituée avec un mur de clôture en limite de l'espace public.

**13 place du Champ Jacquet****(AC0397)**

Conservation de la lisibilité de la cour par un traitement cohérent des ouvrages.

**17/19 place du Champ Jacquet****(AC0809)**

Amélioration du traitement des ouvrages afin de permettre une meilleure intégration des éléments dans le contexte bâti et permettre une meilleure lisibilité du rempart.

**9 rue du Chapitre****(AC 0568)**

Modification du traitement architectural de l'enveloppe à réaliser dans une logique d'intégration et de mise en valeur de l'immeuble protégée sur rue.

**17 rue du Chapitre****(AC 0564)**

Construction en parpaing à usage de logement

Amélioration du traitement de la façade et des ouvertures afin de permettre une meilleure intégration dans le contexte bâti.

**Les règles particulières - Liste des modifications exigibles****3 quai Châteaubriand****(BE 0508)**

La requalification de la toiture par création d'une pente avec couverture en ardoise, zinc ou végétalisée de la construction dans la cour à usage de garage est exigible.

**9 quai Châteaubriand****(BE 0500)**

Cour couverte d'une verrière à rez-de-chaussée à usage de logement.

La requalification de la toiture est exigée.

**1 boulevard de Chézy****(AC 0083)**

Construction en tôle qui altère la valeur patrimoniale de l'immeuble.

La recomposition de la construction en tôle (matériaux, aspect...) dans le respect du règlement et pour la valorisation patrimoniale de l'immeuble est exigible.

**11 rue des Dames****(AC 1123)**

Construction à usage d'activités

Requalification des façades et de la toiture sera admise pour une meilleure intégration architecturale.

**6 rue Derval****(BE 0438)**

L'ouvrage couvert de liaison entre l'immeuble protégé sur rue et l'immeuble sur cour peut être conservé à condition de retrouver la lecture de la cour par une verrière partielle ou totale, et de modifier ou supprimer les menuiseries des fenêtres donnant sur la cour du n°4 rue Derval.

**3 rue Georges Dottin****(AC 0625)**

Construction à rez-de-chaussée sur la totalité de la cour qui nuit à la mise en valeur des immeubles protégés voisins.

Le remplacement du couvrement de la construction à rez-de-chaussée, occupant la totalité de la cour, par une verrière qui laisse l'accessibilité aux pieds des façades protégées. La largeur minimale du vide à l'aplomb des façades est fixée à 2 mètres correspondant à celle d'un échafaudage de pied et à la distance nécessaire pour travailler et accéder à une sapine.

**6 rue Georges Dottin****(AC 0561)**

Construction sur 2 niveaux en 2 travées inégales en partie en ossature bois, briques et parpaings à usage d'habitation.

Requalification des volumes et des matériaux en cohérence avec le reste du bâti pour une meilleure intégration architecturale.

**16 quai Duguay Trouin****(AC 0548)**

Annexe sur cour, utilisée en garage qui nuit à la mise en valeur des immeubles protégés voisins.

Modification exigible pour la requalification de la construction (toiture et portes des garages) dans le respect du règlement.

**Les règles particulières - Liste des modifications exigibles****5 rue d'Estrée****(AC0676/0677)**

Construction en rez-de-chaussée dans la cour à usage de commerce.

La requalification de la toiture terrasse est exigée pour une meilleure intégration architecturale.

**3 rue Duguesclin****(AC 0510)**

Construction annexe du 19ème siècle en R+1.

Requalification des façades pour amélioration de l'intégration architecturale.

**4 rue de l'Hermine****(AC 0487)**

La galerie construite entre le bâtiment sur rue et le bâtiment sur cour, sur un niveau doit être recomposée (matériau et traitement architectural).

**8 rue Hoche****(BE 0638)**

La requalification de la toiture-terrasse (Skydome) à l'arrière de la construction protégée est exigée pour la mise en valeur de l'immeuble protégé.

**14 rue Hoche****(BE 0364)**

Portail formant la clôture en limite d'espace public. La modification consiste à ajourer le portail afin de créer des vues sur le rempart depuis la rue.

**7 rue de l'Horloge****(AC 0525)**

Constructions sommaires, utilisées par des activités commerciales.

L'ensemble des constructions sommaires sur cour doit être requalifié et harmoniser architecturalement en créant un accès pour les services de secours et d'incendie aux façades arrières de l'immeuble du n° 4 rue de Montfort et 1 et 3 rue Duguesclin.

**10 carrefour Jouaust****(AC 0079)**

La construction dans la cour doit être requalifiée en totalité (façade et couverture).

**14 carrefour Jouaust****(AC 0081)**

Appentis à usage du commerce.

Amélioration du traitement architectural de l'ouvrage pour une meilleure intégration au contexte bâti.

**Les règles particulières - Liste des modifications exigibles****9 rue Le Bastard****(AC0739)**

Une modification du traitement de volume de toiture est exigée afin d'améliorer la lisibilité du mur de clôture.

**15 rue Le Bastard****(AC 0458, AC 0461)**

Sur l'annexe accolée à l'immeuble sur rue : la hauteur du bâti doit être réduite, la couverture composée avec une pente orientée vers la cour et la façade sera requalifiée afin de s'intégrer aux constructions protégées.

Sur l'annexe en fond de cour : son emprise doit être réduite pour dégager l'accès arrière au n°16 rue du Champ Jacquet. La hauteur au faitage sera réduite parallèlement à la réfection de la toiture.

**16 rue Le Bastard****(BE 0073)**

La requalification de l'adjonction est exigée pour la mise en valeur de l'immeuble protégé auquel elle s'adosse.

**18 rue Le Bastard****(BE0078)**

Le remplacement de la construction annexe existante par une structure indépendante des immeubles protégés avec couverture en ardoise, zinc ou végétalisée est exigible. La largeur minimale du vide à l'aplomb des façades est fixée à 2 mètres correspondant à celle d'un échafaudage de pied et à la distance nécessaire pour travailler et accéder à une sapine. Une jonction est possible entre le rez-de-chaussée de la construction sur rue et l'annexe. Le traitement du mur de clôture sur la cour est également à réaliser.

**3 place des Lices****(AC0919)**

Passerelle entre l'immeuble sur rue et sur cour.

Requalification des façades et toiture pour mise en valeur de l'immeuble protégé.

**5 place des Lices****(AC0291)**

Deux passerelles entre l'immeuble sur rue et sur cour et une annexe du commerce en fond de parcelle sud-ouest

Requalification des façades et toitures pour mise en valeur de l'immeuble protégé pour les deux passerelles.

Requalification des façades et toitures pour une meilleure intégration architecturale pour l'annexe en fonds de parcelle.

**15 rue de la Monnaie****(AC 0616)**

Construction annexe à toiture-terrasse, utilisée en garages qui nuit à la mise en valeur des immeubles protégés.

La requalification de l'ensemble bâti (toiture végétalisée ou à pente et la façade) de cette construction annexe (garage) est exigée.

**Les règles particulières - Liste des modifications exigibles****4 rue de Montfort****(AC 1026 / 1109)**

La toiture du pavillon d'entrée situé au nord dans la cour principale doit être requalifiée pour une meilleure intégration architecturale.

Deux Constructions sans valeur patrimoniale, l'une utilisée par un commerce, et l'autre par un particulier dans le jardin de l'hôtel particulier. Modification exigée pour la requalification de la construction (matériau et traitement architectural) dans le respect du règlement et pour la valorisation patrimoniale de l'hôtel particulier.

**6b rue de Montfort****(AC 0514)**

Le retraitement architectural de la construction sommaire en fond de cour est exigé dans le respect du règlement.

**4 et 6 rue Motte Fablet****(BE 0690/0691/0731)**

Modification exigible : restitution de la lecture de la cour pour tout ou partie sous forme, éventuellement, d'une verrière totale ou partielle.

**31 rue Nantaise****AC0014**

3 constructions en extension à usage du restaurant.

Requalification des façades et toitures pour mise en valeur du bâti.

**6 rue de Penhoët****(AC 0406)**

Requalification globale des façades et toitures pour mise en valeur et sauvegarde du bâti principal protégé.

**13 rue Penhoët****(AC0354)**

La requalification des façades et de la toiture est exigée.

**23 rue Penhoët****(AC 0349)**

Les éléments techniques parasites (type climatiseurs) sur la toiture-terrasse de la partie arrière à rez-de-chaussée de la construction sur rue doivent être supprimés.

**2 rue Pongérad****(AC0372)**

La requalification de la toiture-terrasse de la cour construite en sous-sol est exigible.

**5 rue Pont aux Foulons****(AC 0424)**

La requalification du traitement des façades et des toitures est exigée.

**Les règles particulières - Liste des modifications exigibles****6 rue des Portes Mordelaises (AC0053)**

Construction en rez-de-chaussée en extension à usage de restaurant  
Requalification de l'enveloppe bâtie pour une meilleure intégration architecturale.

**14 rue de la Psalette (AC 0593)**

Extension à l'usage du commerce  
La requalification globale est exigée pour une meilleure intégration architecturale de cette extension au regard du caractère patrimonial de l'immeuble.

**7 rue Rallier du Baty (AC 0285)**

Véranda qui nuit à la mise en valeur de cet hôtel particulier.  
Modification exigible : démolition de la véranda existante et reconstruction possible d'une galerie vitrée dont la hauteur se situera au-dessus des baies du rez-de-chaussée et au-dessous du bandeau du premier étage.

**8 rue Rallier du Baty (AC 0377)**

Extension à RDC à usage du restaurant (cuisine et aile de service)  
Modification exigible : requalification du traitement des volumes et des façades.

**16 rue Rallier du Baty (AC0373)**

Requalification de la toiture (verrière) et coursive.

**4 rue de Rohan (AC 0537)**

L'actuelle toiture de la construction occupant la totalité de la cour doit être remplacée par une verrière.

**11 place Sainte-Anne (AC 0418 /0880)**

La construction sommaire existante, occupant la totalité de la cour, doit être remplacée par une structure indépendante des immeubles protégés (permettant l'entretien des façades jusqu'en pied d'immeuble) avec une verrière pour couverture afin de conserver la lisibilité de cette cour. La largeur minimale du vide à l'aplomb des façades est fixée à 2 mètres correspondant à celle d'un échafaudage de pied et à la distance nécessaire pour travailler et accéder à une sapine.

**3 place Saint-Germain (BE 0498)**

La toiture de ce garage à rez-de-chaussée dont la façade est protégée doit être refaite. Le système d'éclairage zénithal doit être composé d'un seul tenant et de façon qualitative et tous les éléments techniques doivent être regroupés.

**Les règles particulières - Liste des modifications exigibles****10 et 12 rue Saint-Georges****(BE 0536/0747/0748/  
0750/0751/0752)**

La requalification des toitures-terrasses après suppression des éléments parasites (puits de lumières et/ou évacuations) de cette cour entièrement construite est exigible.

**29 rue Saint-Georges****(BE 0399)**

Le balcon ayant une fonction de liaison entre les deux ailes sur cour doit être requalifié à la façon d'une galerie.

**32 rue Saint-Georges****(BE 0451)**

A rez-de-chaussée par rapport à la rue : requalification de la volumétrie de la toiture avec mise en œuvre d'une couverture traditionnelle en ardoise sur tout ou partie. Le volume ne devra pas dépasser rez-de-chaussée + comble.

À R+1 par rapport à la rue : tous les éléments ajoutés adossés à la façade MH doivent être démolis.

**35 rue Saint-Georges****(BE 0396)**

L'escalier et la galerie existante entre l'immeuble sur rue et l'immeuble sur cour doivent être remplacés.

**3 rue Saint-Sauveur****(AC 591)**

La requalification de la construction adossée à l'aile ouest de l'immeuble protégé (donnant sur la cour du 14 rue de La Psalette) est exigée.

**4 rue Saint-Sauveur****(AC 597)**

La toiture de l'annexe sur cour doit être modifiée.

**12 rue Saint-Yves****(AC 0807)**

Les éléments porteurs du préau en bois et parpaings, postérieur à la construction initiale, et de la galerie doivent être modifiés en cohérence architecturale avec l'immeuble protégé.

**3 rue Salomon de Brosse****(BE 0052)**

La façade sur cour de cette annexe doit être reprise en recomposant les baies soit plus hautes que larges, soit dans un esprit d'atelier (bande horizontale divisée par un rythme vertical serré). Un étage en attique peut être envisagé sous le rampant du toit. Le faitage peut être légèrement rehaussé contre le mur de clôture mitoyen existant. Le rampant et le solin laisseront apparent au minimum un rang de pierre et le couronnement du mur.

**3 rue de Toulouse****(AC 0497)**

Le remplacement de la construction existante béton à toiture-terrasse par une structure indépendante des immeubles protégés (permettant l'entretien des façades jusqu'en pied d'immeuble) avec une verrière pour couverture afin de conserver la lisibilité de cette cour est exigé. La largeur minimale du vide à l'aplomb des façades est fixée à 2 mètres correspondant à celle d'un échafaudage de pied et à la distance nécessaire pour travailler et accéder à une sapine.

**Les règles particulières - Liste des modifications exigibles**

***7 rue de Toulouse/ 4 rue de Clisson***

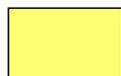
***(AC 0500)***

Le remplacement de la construction existante en béton à toiture-terrasse occupant toute la cour par une structure indépendante des immeubles protégés (permettant l'entretien des façades jusqu'en pied d'immeuble) avec une verrière pour couverture afin de conserver la lisibilité de cette cour est exigé. La largeur minimale du vide à l'aplomb des façades est fixée à 2 mètres correspondant à celle d'un échafaudage de pied et à la distance nécessaire pour travailler et accéder à une sapine.

## Les règles particulières - Liste des démolitions exigibles

## 3- LISTE DES DEMOLITIONS EXIGIBLES

11.



Construction ou partie de construction dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées

1 rue Le Bouteiller	AC0907
1-3 rue Baudrairie/4 rue de Coëtquen (7 constructions)	BE0024
16 rue Baudrairie	BE0019
6 rue Beaumanoir	AC0518
5 rue de Bertrand	BE0103
9 rue Bertrand / 40 rue de la Visitation	BE 0112
20 rue de Bertrand	BE0530
6 place Champ Jacquet	AC0474
10 place du Champ Jacquet (2 constructions)	AC0470
11 place du Champ Jacquet	AC0396
21 place Champ Jacquet	AC0894
15 place du Champ Jacquet	AC0701
3 rue du Chapitre	AC0686
5 rue du Chapitre (4 constructions)	AC0570
11 rue du Chapitre	AC0735
13 rue du Chapitre	AC0566
14 rue du Chapitre	AC0582
17 rue du Chapitre (3 constructions)	AC564
19 rue du Chapitre	AC0563
3 quai Châteaubriand	BE0508
5 rue Château-Renault	AC0506
1 Boulevard de Chézy (3 constructions)	AC0084/0083/0086
1 rue de Clisson	AC0600
2 rue de Clisson (2 constructions)	AC0501
4 rue de Coëtquen (3 constructions)	BE024
6 rue de Coëtquen	BE0022
7 rue Corbin (3 constructions)	BE0724
10 rue Corbin	BE0475
1 rue des Dames	AC1104
3 rue des Dames	AC1108
5 rue des Dames	AC0639
2 rue Derval	BE0436
6 rue Derval	BE0438
10 rue Derval (2 constructions)	BE0440
26 quai Duguay Trouin	AC0642
1 rue Duguesclin	AC0509
3 rue Duguesclin (2 constructions)	AC0510
6 rue Duguesclin	AC0502
1 rue Edith Cavell	BE0029
6 rue Edith Cavell	BE0431
5 rue d'Estrée	AC0676
9 rue des Francs Bourgeois	BE0478
2 rue de l'Hermine	AC0485/0486
4 rue de l'Hermine	AC0487
6 rue de l'Hermine	AC0488
9 rue Hoche	BE0063
11 rue Hoche	BE0064
1 rue de l'Horloge	AC0522

## Les règles particulières - Liste des démolitions exigibles

5 rue de l'Horloge	AC0524
4 rue Victor Hugo	BE0381
7 rue Victor Hugo	BE0374
11 rue Victor Hugo	BE0372
12 rue Victor Hugo	BE0386
16 rue Victor Hugo	BE0388
3 rue Jean Jaurès	BE0683
5 rue Jean Jaurès	BE0015
14 carrefour Jouaust	AC0081
16 carrefour Jouaust	AC0082
4 rue Le Bastard (2 constructions)	BE0745/0746
7 rue Le Bastard	AC0471
13bis rue Le Bastard	BE0459
15 rue Le Bastard (2 constructions)	AC0458/0460
22 rue Le Bastard	BE0081
1 place des Lices (2 constructions)	AC0289
5 place des Lices	AC0291
7 place des Lices (2 constructions)	AC0960/0962
23 place des Lices	AC0275
2 rue de la Monnaie	AC0282
3 rue de la Monnaie (4 constructions)	AC0604
11 rue de la Monnaie	AC0608
17 rue de la Monnaie	AC0617
24 rue de la Monnaie	AC0048
25ter rue de la Monnaie (2 constructions)	AC0826
1 Contour de la Motte	BE0356
5 rue de la Motte Fablet	AC0892
1 rue Nantaise	AC0001
22 rue Nantaise (2 constructions)	AC0037
24 rue Nantaise	AC0036
31/33 rue Nantaise (2 constructions)	AC0014
1 rue Nationale	BE0523
2 rue Nationale	BE0039
4 rue Nationale	BE0040
5 rue Nationale	BE0048
7 rue Nationale	BE0047
5 rue d'Orléans	BE0531
7 place du Parlement	BE0414
10 place du Parlement ou 8 rue Nationale	BE0631
11 rue du Parlement ou 8 rue Nationale	BE0629
6 rue Penhoët (2 constructions)	AC0406
13 rue Penhoët	AC0354
19 rue Penhoët (2 constructions)	AC0351
29 rue Penhoët	AC0347
3 rue Pont aux Foulons	AC0423
11 rue Pont aux Foulons	AC0427
13 rue Pont aux Foulons	AC0691
15 rue Pont aux Foulons	AC0430
4 rue Pongérard	AC0371
1 rue Rallier du Baty	AC0283
3 rue Rallier du Baty	AC0284
7 rue Rallier du Baty	AC0285
14 rue Rallier du Baty	AC0374
15 place Sainte-Anne	AC0346
16 place Sainte-Anne ou 24 rue Saint-Michel	AC0345

## Les règles particulières - Liste des démolitions exigibles

3 rue Saint-Georges	BE0602
13 rue Saint-Georges	BE0405
16bis rue Saint-Georges	BE0442
18 rue Saint-Georges	BE0443
23 rue Saint-Georges	BE0400
24 rue Saint-Georges	BE0446
29 rue Saint-Georges	BE0399
35 rue Saint-Georges	BE0396
38 rue Saint-Georges	BE0453
40 rue Saint-Georges	BE0454
6 place Saint-Germain	BE0472
1 rue Saint-Guillaume	AC0612
2 rue Saint-Guillaume	AC0609
25 rue Saint-Louis	AC0265
1 place Saint-Michel	AC0366
7 place Saint-Michel	AC0661/0662/0663/0664/1021/1022/1023
4 rue Saint-Michel (3 constructions)	AC0725
10 rue Saint-Michel (2 constructions)	AC0337
14 rue Saint-Michel	AC0339
16 rue Saint-Michel	AC0340
20bis rue Saint-Michel	AC0343
19 rue Salomon de Brosse	BE0059
8 rue de Toulouse	AC0383
1 rue du Vau Saint-Germain	BE0433
8 rue du Vau Saint-Germain	BE0502
12 rue du Vau Saint-Germain	BE0499
10 rue de la Visitation	BE0093
12 rue de la Visitation	BE0094
18 rue de la Visitation (2 constructions)	BE0099

## Les règles particulières - Liste des écrêtements

**4 - LISTE DES ECRETEMENTS**

Ecrêtement imposé du ou des niveaux qui ne sont pas d'origine ou qui créent des surcharges sur les structures ou sans rapport avec le contexte du secteur sauvegardé.

**7 place des Lices****(AC 0961)**

L'obligation d'écrêtement porte sur la nouvelle construction qui remplacera l'actuelle. Elle devra prévoir un écrêtement de trois niveaux. L'égout du toit doit être au même niveau que l'immeuble mitoyen au n°5 place des Lices.

**12 à 16 place des Lices****(AC 0925)**

L'obligation d'écrêtement porte sur la nouvelle construction qui remplacera l'actuelle. Elle devra prévoir un écrêtement de deux niveaux.

**7 place Rallier du Baty****(AC 0285)**

L'obligation d'écrêtement porte sur le volume construit en surélévation de comble côté sud entre les deux souches de cheminées.

**22 rue Saint Georges**

L'obligation d'écrêtement porte sur la surélévation du dernier niveau de l'immeuble sur cour et de son escalier de desserte. Il s'agit de restaurer la lucarne à la rennaise.

**3 rue de Toulouse****(AC 0497/0499)**

L'obligation d'écrêtement porte sur la surélévation de l'égout du toit d'un niveau du bâtiment sur cour en fond de parcelle. Il convient de restituer l'ordonnancement qui existe au niveau du bâtiment mitoyen sur rue.

## Les règles particulières - Liste des surélévations

## 5- LISTE DES SURÉLEVATIONS



Surélévation possible de l'immeuble concerné.

**12 rue de Bertrand****(BE 0069)**

Possible surélévation de deux niveaux, l'égout du toit devra être aligné avec celui du bâtiment voisin sis 14 rue de Bertrand

**16 rue de Bertrand****(BE 0066)**

Possible surélévation d'un niveau en dessous du niveau d'égout du bâtiment voisin, sis au 18 rue de Bertrand

**1 rue du Cartage****(AC 0794 / 1239)**

En cas de démolition, possibilité de construction nouvelle d'une hauteur maximale de 49,46 mètres NGF.

**1bis rue du Chapitre****(AC 0574)**

Possible surélévation d'un niveau, en dessous du niveau d'égout du bâtiment voisin, sis au 3 rue du Chapitre.

**25 quai Chateaubriand****(BE 0485)**

Possible surélévation d'un niveau, l'égout du toit devra être aligné avec celui du bâtiment sis 23 quai Chateaubriand.

**11 rue Le Bastard****(AC 0952 / 0953)**

Possible surélévation de deux niveaux plus étage de comble, l'égout du toit doit être aligné avec celui du bâtiment voisin sis 9 rue Le Bastard

**3 rue Pongérad****(AC 0368)**

Possible surélévation d'un niveau avec étage de combles, en dessous du niveau d'égout du bâtiment voisin sis 5 rue du Champ Jacquet.

**3 rue Rallier du Baty****(AC 0284)**

Possible surélévation d'un niveau, en dessous de l'égout du toit du bâtiment sis 1 rue Rallier du Baty.

**Les règles particulières - Liste des surélévations****5 rue de Rohan****(AC 1005/ 1006)**

Possible surélévation d'un niveau en dessous du niveau d'égout du bâtiment voisin au sud.

**2 place Saint-Germain****(BE0497)**

Possible surélévation d'un niveau, l'égout du toit devra être aligné avec celui du bâtiment sis 3 place Saint-Germain

**15 rue Saint-Georges (accès carrossable par le 8b rue Victor Hugo)****(BE 0404)**

Possible surélévation d'un niveau des constructions en fond de parcelle de l'hôtel particulier. Le faitage devra se situer en dessous de l'appui de la baie de la cage d'escalier de l'immeuble 8 rue Victor Hugo (BE0383) (baie située sur le demi palier entre le premier et le deuxième étage).

**35 rue Saint-Georges****(BE 0396)**

Possible surélévation de la toiture dans l'objectif du maintien structurel des immeubles voisins. Le volume créé peut-être utilisé pour l'extension du logement existant.

**3 rue Salomon de Brosse****(BE 0052)**

Construction à arcade et entresol plus comble mitoyenne d'un immeuble à arcade entresolée plus deux étages et comble.

Possible surélévation de deux niveaux avec étage de combles. L'égout du toit devra être aligné avec celui du bâtiment voisin sis 1 rue Salomon de Brosse.

**18 rue de la Visitation****(BE 099)**

Possible surélévation de la construction à hauteur maximale de l'égout du toit de l'immeuble mitoyen du n°16 rue de la Visitation.

**34 rue de la Visitation****(BE 0110)**

Possible surélévation d'un niveau plus étage de comble, l'égout du toit devra être aligné avec celui du bâtiment sis 32 rue de la Visitation



# **TITRE VII – LEGENDE DU REGLEMENT**

Légende du règlement

## 1 - LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

20.  Emplacement réservé

**N°1 : 1b rue Le Bouteiller**

**(AC 0915/ 1088/ 1090)**

Création d'un parvis devant la chapelle Saint Yves.

## Légende du règlement

## 2 - LISTE DES AXES DE VUE

22.  Axe de vue

Numéro d'axe repéré au plan	Cible de l'axe de vue
1	Tours de la cathédrale St Pierre depuis le croisement quai St Cast / rue Nantaise
2	Tour du Chesne au 1 <sup>er</sup> pan et Tour de la Cathédrale St Pierre en arrière plan depuis le passage public entre les 18 et 20 quai St-Cast / 13 rue Nantaise
3	Halle Leray au premier plan à gauche et Tours de la cathédrale St Pierre en arrière plan depuis le carrefour Jouault
4	Tour de la Cathédrale St Pierre depuis la rue de Juillet
5	Halles Martenot depuis le Bas des Lices
6	Place des Lices depuis la place St Michel
7	Place Rallier du Baty et les immeubles qui la borde avec un vestige du mur du rempart au premier plan à gauche et en arrière plan les immeubles de la place St Michel
8	Ensemble bâti au nord ouest de la place du Champ Jacquet depuis le carrefour rue de l'Horloge / rue Château Renault
9	Basilique St Sauveur depuis la rue de l'Hermine
10	Perspective monumentale sur le Palais du Commerce situé au Sud de la place de la République depuis la rue de la Motte Fablet.
11a	Perspective monumentale sur le Parlement de Bretagne depuis le quai Châteaubriand
11b	Vue sur la place du Parlement encadrée par des façades homogènes qui l'encadrent depuis le parvis du Parlement
12	Perspective monumentale sur le transept de l'église St Germain depuis le quai Châteaubriand dans l'axe des vestiges enfouis des tours de la Porte Saint-Germain.
13	Tour du Chesne depuis la place Foch