

# CHARTRE

architecturale  
paysagère  
environnementale

Ville de Chartres de Bretagne



[www.ville-chartresdebretagne.fr](http://www.ville-chartresdebretagne.fr)







# Introduction

En 2021, la Commune de Chartres de Bretagne a souhaité se doter d'une Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale, applicable sur l'ensemble de son territoire. Elaboré conjointement avec l'ALEC (Agence de l'Energie et du Climat du Pays de Rennes), le Service Urbanisme de la Ville et les Élus, ce document est un véritable outil d'aménagement et d'embellissement pour la Commune et les projets qui s'y développent. Il est à souligner que rares sont les Communes de moins de 10 000 habitants, à se doter d'un tel document.

Cette Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale incitative, s'attachera dans un premier temps à organiser la construction des opérations immobilières collectives. La démarche de concertation avec les promoteurs devra être opérante depuis la phase projet jusqu'à la phase de réalisation ; l'Adjoint à l'Urbanisme et le service urbanisme en sont, d'ailleurs, les principaux interlocuteurs. Dans un second temps, ce même document sera complété et s'attèlera aux constructions individuelles. et y attachera le même degré d'exigence.

Cette Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale est un support méthodologique qui permet aux différents opérateurs d'appréhender et de transcrire les objectifs de la Collectivité. Elle est destinée à guider tous les acteurs de l'Urbanisme, de la construction, de l'aménagement paysager depuis la conception d'un projet, jusqu'à l'obtention de toutes les autorisations en vigueur qui permettent sa réalisation.

Cette charte Architecturale, Paysagère et Environnementale, au-delà des constructions immobilières privées, servira de support et s'imposera comme référence à la Municipalité dans le cadre de ses propres projets de construction et de réhabilitation.

# Préconisations, Urbanisme et Aménagement

La charte Architecturale, Paysagère et Environnementale de Chartres de Bretagne dresse le portrait de notre Ville, de son identité. Ce travail, fruit de plusieurs mois d'observations, d'analyses et d'échanges met en avant, comme souligné au préalable, une volonté politique forte d'embellissement de la Ville, et cela de manière durable.

Les préconisations, citées dans ce document, ont pour objectif la préservation de l'authenticité communale, le maintien d'un cadre de vie agréable en favorisant la diversité et la qualité architecturale. Il sera en effet demandé aux professionnels de l'immobilier et de la construction, de respecter les notions de patrimoine et de cadre de vie. À titre d'exemple, ceux-ci devront impérativement respecter tant la morphologie urbaine que l'ambiance et l'identité du quartier dans lequel le programme s'implantera.

Les préconisations architecturales et urbanistiques de la Charte sont ainsi un véritable guide de la construction des collectifs, quelle que soit leur taille. Par ailleurs, les constructions individuelles pourront s'inspirer de cette Charte. *"Nous sommes responsables de notre cadre de vie et nous devons envisager notre mission de manière durable et responsable. Quelle ville ? quel patrimoine ? voulons nous laisser à nos enfants ?"* indique Xavier Cordonnier, adjoint à l'Urbanisme et à l'Aménagement. Cette charte est une réponse à des attentes fortes. Cette dernière sera remise à chaque opérateur avant tout début de projet ; ceux-ci, en la signant, s'engagent à la respecter.

Présentée au Conseil Municipal du 15 février 2021, et validée à l'unanimité par ses membres, il vous est possible de télécharger la Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale, en suivant le lien ci-contre ; il vous est également possible de la demander auprès de la Mairie.

# Isolation, réglementation thermique et ventilation

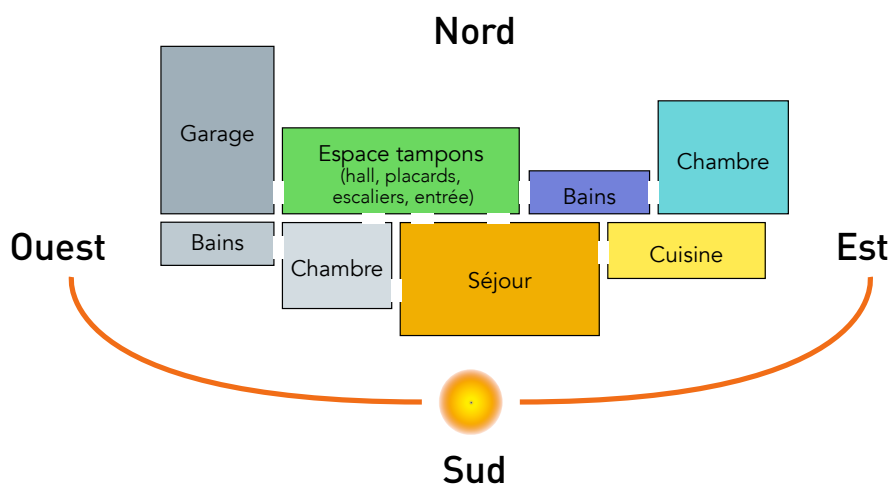
Concernant le volet bioclimatique, Une RT 2012 moins 30 % est demandée sur l'ensemble des programmes. Il est à noter que ce niveau d'exigence sera absorbé par la nouvelle réglementation environnementale 2020 (RE 2020), dès la mise en place de celle-ci. Pour information, le décret d'application concernant les maisons individuelles est attendu à l'été 2021, celui pour les collectifs et le tertiaire, en 2022.

Les isolants polystyrène et polyuréthane sont interdits en parois verticales pour leurs aspects environnementaux et pour lesquels des solutions plus vertueuses existent. Seul leur utilisation en isolation de toiture-terrasse et de plancher bas est autorisée.

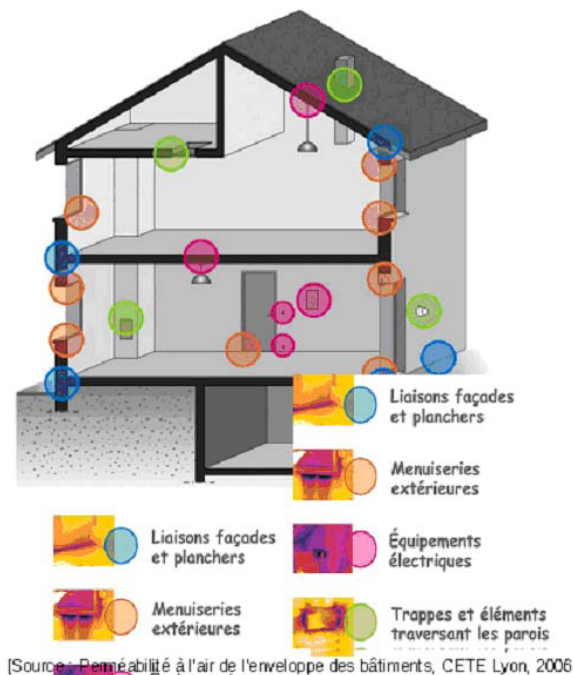
Le système constructif PLACOSTIL - OPTIMA est favorisé (pas de polystyrène, pas de placo-collé) et, en complément, il est demandé l'utilisation d'un matériaux bio-sourcés. Dans le contexte actuel de réchauffement climatique, les isolants bio-sourcés sont recommandés et doivent être privilégiés, car leur performance en matière de confort d'été est notable.

La conception des bâtiments doit être guidée par les principes du bioclimatisme (conception bioclimatique) afin de favoriser les apports solaires gratuits en hiver et limiter les risques d'inconfort liés à la chaleur en été. Pour ce faire, les logements mono-orientés sont interdits.

Il est important de favoriser une orientation Sud des façades principales. Les pièces de vie (salon, salle à manger, chambres...) devront idéalement être distribuées côté Sud et à l'inverse les espaces tampons (garage, cellier, escaliers...) devront être orientés côté Nord. Ainsi les pièces de vies bénéficieront d'apports solaires, sources de chaleur et de lumière naturelles, les pièces pas ou peu chauffées serviront d'espaces tampons. Enfin maximiser les ouvertures côté Sud et les minimiser côté Nord permettra là aussi de profiter des apports solaires et de réduire les déperditions de chaleur.



L'étanchéité à l'air est également un point primordial à prendre en compte dans la conception du bâtiment. Une vigilance particulière sera donc attachée à la qualité de l'étanchéité à l'air des bâtiments à la fois en ce qui concerne leur enveloppe, mais également leurs réseaux aérauliques assurant le renouvellement d'air. La conception des bâtiments devra intégrer ce paramètre.



Afin de vérifier la mise en œuvre, très soignée des isolants et des membranes d'étanchéité à l'air, le test d'étanchéité devra être réalisé par un bureau d'étude spécialisé.

Conformément aux exigences de la RT 2012, les tests d'infiltrométrie seront obligatoirement effectués afin de garantir les performances, avec un niveau d'étanchéité RT 2012 - 25% (immeuble collectif :  $Q_4 \leq 1 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$  sous 4 Pa). Cela implique donc pour une opération :

- Maison accolée :  $Q_4 \leq 0,45 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$  sous 4 Pa
- Immeuble collectif :  $Q_4 \leq 0,75 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$  sous 4 Pa

Ce test final avant réception des travaux sera effectué avec reprise des défauts d'étanchéité à l'air jusqu'à obtention de l'exigence réglementaire.

Dans le cas des bâtiments de logements collectifs, le test d'étanchéité à l'air ne sera pas effectué sur l'ensemble de l'ouvrage, mais sur quelques logements témoins caractéristiques de l'ensemble. Un test intermédiaire est toutefois fortement recommandé, afin d'identifier le plus en amont possible les fuites et de mettre en œuvre les traitements adaptés.

Il est à noter que ces niveaux d'étanchéité peuvent évoluer lors de la mise en application de la RE2020.

Le test d'étanchéité sera réalisé en fin de chantier, et devra valider la conformité du niveau d'étanchéité et le respect du projet aux exigences fixées par la RT 2012 - 30%.

Concernant la ventilation, le recours à une VMC double-flux haut rendement est recommandé. Elle permet une économie d'énergie, le maintien de la qualité de l'air intérieur du logement et surtout un confort dans le logement.

# Implantation dans l'environnement

L'architecture de chaque bâtiment pourra affirmer son identité propre, en fonction de la nature du programme, mais devra être attentive aux relations qu'elle entretient avec les bâtiments et les espaces voisins, publics, privés ou communs. La réponse volumétrique de la construction devra s'adapter au bâti environnant, ainsi qu'à la composition de la rue, suivant les hauteurs des constructions mitoyennes et les contraintes du contexte local. Également, dans le tissu pavillonnaire, l'implantation de petits collectifs doit avoir pour objectif de ne pas perturber l'échelle générale du quartier.

Une large place doit être faite au paysage avec la végétalisation des espaces libres et, plus particulièrement, sur la partie de terrain située en arrière de la rue. De même, une vision sur un cœur d'îlot vert, accompagnée de liaisons piétonnes avec les constructions existantes, doit être privilégiée.

## Les façades

---

D'une manière générale, les matériaux de façade doivent être pérennes et facile d'entretien. Cette qualité des matériaux et leur mise en œuvre constituent un objectif majeur.

L'utilisation de plus de trois matériaux (teinte et agréments compris) de parement est interdite en façade (sachant que l'emploi de deux teintes différentes vaut pour deux matériaux). Ainsi l'utilisation de trois teintes d'un même enduit est équivalente à l'utilisation de trois matériaux différents.

En terme de colorimétrie des façades, deux approches sont possibles :

- Soit l'emploi de teintes neutres (gamme des blancs, noirs, gris) qui permettent la mise en évidence des couleurs de la nature : la gamme des blancs cassés et des beiges doit être privilégiée.
- Soit l'emploi de teintes bois, brique et pierre naturelle et leurs nuances proches qui au contraire se fondent dans le paysage.

L'emploi de ces enduits ne devra pas représenter plus de 65 % du projet (pas plus de 30 % sur la façade sur la rue principale). En complément, l'utilisation de matériaux nobles est demandée (brique, tressa, zinc, éternit...). Une attention particulière doit également être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades.



Pour le traitement des façades il est indiqué :

- De veiller à l'homogénéité du bâtiment par niveau et par façade,
- Que les bardages d'aspect PVC et enduits grattés sont proscrits,
- Que seuls les enduits à finition lisse et peints sont autorisés (on préférera les enduits à la chaux, qui permettent aux murs de respirer, aux monocouches projetés moins durables).

Les détails techniques visibles en façade - grilles de ventilation, chéneaux, accès techniques et de livraison devront être intégrés harmonieusement dans le dessin de la façade de manière à réduire leur impact visuel et de contribuer à la qualité du projet et à sa cohérence. Tout comme les gouttières, les chutes et descentes seront en zinc ou en acier galvanisé (l'utilisation du PVC est interdite).

En façade, il est recommandé que les descentes Eaux Pluviales (EP) et boîtes à eau soient invisibles. Dans le cas où elles resteraient apparentes, les descentes EP doivent être dessinées en harmonie avec le dessin de la façade.

## Menuiseries et occultation

---

Les menuiseries seront de préférence en triple vitrage et seront de teintes foncées. Le PVC est proscrit à l'extérieur (possibilité de mixte teinte foncée obligatoire).

Les façades exposées S/O feront obligatoirement l'objet d'un traitement particulier d'occultation type BSO ou équivalent.

## Les toitures

---

La végétalisation des toitures terrasses est fortement encouragée. Pour les toitures double ou mono pente, les matériaux de toiture choisis devront être en cohérence avec le style architectural de l'ensemble et leur mise en œuvre doit être très soignée. L'utilisation d'ardoise synthétique, de bac acier ou de PLX sont interdits. L'ardoise naturelle avec crochet inox ou le zinc seront les matériaux exigés.

Il est souhaitable que les toitures au Sud puissent être supports de panneaux solaires, pour la production d'énergie ou la production d'eau chaude.

A ce titre, une prise de contact de la part du pétitionnaire avec l'ALEC permet de disposer d'informations concernant le dispositif Fond chaleur – porté par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie-ADEME).

## Aménagements intérieurs

---

Pour les sols souples, les sols caoutchouc, linoléum ou autre matériaux naturels seront demandés. Le sol pvc est proscrit.

Il est recommandé d'utiliser des peintures, de la colle pour papier peint et des revêtements de sol écologiques afin de limiter la pollution de l'air intérieur des logements. Pour rappel, l'air intérieur des logements est très souvent plus pollué que l'air extérieur, entre autres à cause de ces matériaux.

Concernant les économies d'eau, il sera obligatoire de prévoir dans les salles d'eau et salle de bains, des pommeaux de douche hydro-économe, dont le débit d'eau n'excédera pas 5L/min.

Les salles de bains et cuisine devront être disposées le plus près possible de l'emplacement de la production d'eau chaude sanitaire afin de limiter le temps d'arrivée d'eau chaude.

Enfin, pour ce qui est des économies d'électricité, la pièce de vie principale, à minima, devra intégrer une prise de courant commandée (pour limiter les veilles du pôle multimédia).

Pour l'éclairage, s'il est prévu l'installation de spots encastrés au niveau de plafond, ceux-ci devront être à LED. De même, l'éclairage extérieur à LED est recommandé.

## Aménagements extérieurs

---

Concernant le stationnement, d'une manière générale, tous les matériaux à base de produits hydrocarbonés sont à éviter (bicouches, enrobés noirs, enrobés granulats clairs, enrobés colorés, asphaltes...). Les gammes de béton seront privilégiées : surfacé, désactivé, pavés joints enherbés... Et dans un souci de réduction de l'imperméabilisation des sols, les places de stationnements aériennes devront être traitées en pavés joints enherbés ou autre revêtement perméable, soit :

- Par deux bandes roulantes,
- Par des pavés joints enherbés,
- Par un mélange terre/pierre,
- Par de la grave enherbée.

À ce propos, les abris et garages à vélo devront être pris en compte, ainsi que leur traitement, dans la construction.

Concernant les chemins privatifs (cheminements menant à des espaces privatifs collectifs ou assumant le rôle de continuité avec les espaces publics et réseaux de transports urbains), ils devront répondre aux normes d'accessibilité en vigueur. D'une manière générale tous les matériaux à base de produits hydrocarbonés sont proscrits. Les revêtements semi-perméables seront privilégiés : matériaux poreux, ou à joints enherbés.

Un traitement avec un revêtement qualitatif est conseillé (dallage, pavage, pierre naturelle, béton coulé en place, ou platelage bois...).

Pour des raisons écologiques et environnementales, il est recommandé d'installer un récupérateur d'eau de pluie, sur les constructions (cuve enterrée pour les collectifs ou intégrée dans le bâti ou habillage bois) et de réserver des espaces, au sein de l'îlot, pour le compostage collectif. Sur ce dernier point, il conviendra de se rapprocher des services de Rennes Métropole concernant le matériel, l'animation et le suivi de la démarche.

Enfin, il sera demandé aux promoteurs de proposer des aménagements d'espaces conviviaux, pour accueillir des tables, des bancs et des jeux pour les enfants.

# Traitements paysagers et plantations

Le volet environnemental et paysager sera à traiter avec le plus grand soin par les professionnels de la construction et de l'immobilier. Il s'agira, dans le cadre des programmes, de laisser une large place au végétal et de faire composer le programme avec l'environnement (et non pas l'inverse).

Une concertation devra obligatoirement avoir lieu, avec le service espaces verts de la commune, en phase avant-projet. Ainsi, les spécificités de l'opération et de son intégration au tissu paysager et urbain existant devront être étudiées.

Les aménagements présentés devront tenir compte du lieu et du contexte de l'opération. Pour ce faire, quelques points de vigilance devront être étudiés, à savoir :

En fonction de l'opération, de son contexte, il peut être demandé une prise en compte et une gestion spécifique des arbres et des plantations : des protections adaptées au système racinaire, au tronc et à la couronne de l'arbre pourront être sollicitées : protection à minimum de deux mètres au-delà de l'envergure de leur couronne pour les arbres conservés (ce diamètre constituant également un périmètre de protection du système racinaire). Pour les haies arbustives, ce périmètre devra être projeté sur une largeur de 1,50 m.

Les clôtures et les haies arbustives, dans la mesure du possible et en fonction du contexte, pourront être implantées avant l'édification des logements afin de protéger les vis-à-vis des futurs habitants dès leur emménagement.

Dans le cadre des aménagements entretenant une liaison avec le domaine public, il conviendra d'étudier le traitement des pieds de mur et des limites séparatives, de permettre une identification des domanialités et une meilleure gestion de ces espaces : graviers et pose de bordures, petite hauteur de passage entre le sol et le grillage pour permettre l'entretien, travail des pentes et du terrassement pour permettre une bonne gestion et un traitement des liaisons de niveaux entre l'emprise de l'opération et celle des espaces alentours.

Les opérations jouxtant les zones enherbées des espaces communaux devront prévoir des aménagements permettant l'accès du matériel d'entretien (bateaux sur voirie pour accès tondeuse...).

Concernant les plantations et le traitement paysager de l'opération et du milieu environnant, une concertation et une attention particulière devront également être portées sur la prise en compte et le respect de la réglementation (emprise et limites parcellaires, articles 670 à 673 du Code Civil).

Un travail sur la palette végétale devra également se tenir, en concertation avec les services espaces verts de la commune, pour veiller à :

- Conserver et permettre une diversité et un équilibre des aménagements :
  - En proposant des variétés indigènes et horticoles,
  - En évitant les plantations mono spécifiques,
  - En limitant la plantation de certaines espèces susceptibles d'accueillir des parasites,
  - En privilégiant le paillage des massifs et des aménagements homogènes permettant la création de brises-vues naturels en rez-de-jardin...
- Aménager des espaces qualitatifs et vertueux en étant attentif aux questions :
  - D'ensoleillement et d'ombrages des riverains,
  - De densité et de développement des végétaux sur le long terme,
  - En travaillant sur la visibilité et la sécurisation des accès (sorties de garages, parking).

Il appartient au porteur de projet d'associer les services urbanisme et espaces verts de la commune dès que possible sur ces questions.

# La gestion du chantier

Afin que les opérations puissent se dérouler de manière efficiente, cette charte a également vocation à poser un cadre pour une gestion rigoureuse des chantiers. Pour concilier respect de la tranquillité des propriétés riveraines et organiser le bon déroulement du chantier (circulation, stationnement, occupation du domaine public) il est impératif d'anticiper : ainsi, avant ouverture de chantier, les chefs de projet devront prendre rendez-vous auprès des services techniques et urbanisme de la ville afin de finaliser les différentes contraintes réglementaires.

Toute opération devra faire l'objet d'un constat d'huissier, à charge du pétitionnaire, avant démarrage des travaux.

La commune en lien avec les services de Rennes Métropole se réserve le droit d'imposer un plan de circulation. L'ensemble de ces points sera vu lors des réunions de négociation.

L'installation des grues de chantier ou autre emprise est soumise à autorisation par arrêté municipal. Le dossier de demande est à retirer auprès de la Mairie et à déposer au minimum 1 mois avant le début du chantier.

Dès la phase des études et de préparation du chantier et lors de l'exécution des travaux, les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises s'engagent en coordination avec le service espaces verts de la commune à protéger les arbres et les plantations. Aussi, aucun stockage de matériaux et/ou gravats ne sera autorisé à proximité.

Le chantier devra être entièrement clos et isolé en permanence des espaces réservés à la circulation générale des personnes, des cyclistes et des véhicules. Cette disposition s'applique également à tout dépôt de matériaux ou stockage de matériel.

Les livraisons, en fonction des projets et de leurs contraintes au regard du domaine public, devront prioritairement se faire à l'intérieur de l'unité foncière et parfois sur des horaires imposés.

Toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux, à engendrer des bruits et des odeurs et d'une façon générale, à porter atteinte à la santé de l'homme et de l'environnement est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination dans des conditions propres à éviter lesdits effets. Le brûlage des déchets est strictement interdit.

## 1. Retrait et étude la charte

**2. Prise de RDV** auprès du service urbanisme pour une présentation du pré-projet.

Lors de la prise de rendez-vous en Mairie pour une présentation du pré-projet, certaines des caractéristiques indispensables au projet devront être présentées.

Une attention particulière sera portée à l'inventaire paysager, la typologie urbaine et topographique, la proximité des services et les axes de mobilité.

L'inventaire de la parcelle aura permis de dégager une identité propre, une philosophie de projet et de mettre en exergue une thématique forte.

Les caractéristiques indispensables du projet devront être présentées. Une attention particulière sera portée à l'ensemble des points précédemment évoqués, auxquels peuvent s'ajouter des éléments, en fonction du contexte de l'opération :

- La qualité architecturale des constructions et l'implantation dans l'environnement ;
- La qualité technique de l'opération (isolation, réglementation thermique, ventilation, aménagements intérieurs, les espaces de rangement et espaces extérieurs privés...)
- la notice paysagère, le respect et le traitement des vis-à-vis et espaces communs extérieurs,
- Les questions de voirie, de stationnement, les solutions inter-modales de mobilité,
- L'éclairage public, le ramassage des ordures ménagères...

## 3. Ajustements & présentation en CAE

Suite à ce premier rendez-vous avec les services urbanisme et espaces verts, des ajustements pourront être demandés. Si les critères d'évaluation sont respectés, une présentation en Commission Aménagement sera proposée. Dans le cas contraire, plusieurs réu-

nions de négociation pourront être nécessaires pour valider les intentions de projet. Tous les points techniques seront repris. Le pétitionnaire devra avoir pris contact avec les services techniques extérieurs pour une pré-validation. Toutefois, certains points pourront faire l'objet de demandes complémentaires. Les échéanciers du projet ainsi que les coûts de sortie des logements seront également abordés.

## 4. Présentation du projet en CM

Par la suite, une présentation en Conseil Municipal sera effectuée : l'identité du projet devra être prioritairement mise en avant. Plusieurs insertions devront être présentées : intérieur du site, depuis les parcelles riveraines, environnement proche et environnement lointain.

Le lien entre l'identité du terrain et la traduction du projet devra être cohérent. Lors de cette réunion, il sera particulièrement demandé au pétitionnaire de présenter le traitement des vis-à-vis et de l'ensoleillement avec les propriétés riveraines.

## 5. Présentation du projet aux riverains

A l'issue de ces réunions et avant ou de manière concomitante au dépôt du permis de construire, une présentation du projet aux riverains devra être effectuée.

Lors de cette réunion, il sera demandé au pétitionnaire de présenter l'évolution du projet au fil des réunions de négociation. Les points suivants devront faire l'objet d'un zoom particulier sur la philosophie du projet, l'inventaire et notice paysagère, le traitement des vis-à-vis et de l'ensoleillement, les horaires et durée du chantier.

## 6. Dépôt du Permis de construire ou du permis de construire modificatif

A la suite de cette réunion, si les possibilités techniques et réglementaires le permettent, un dépôt de permis de construire ou de permis de construire modificatif selon l'avancement du dossier, pourra être envisagé.

### Contact & informations

Service Aménagement - Urbanisme  
Ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h30  
Rez-de-cour arrière Mairie / Rue de Saint-Anthème / Tél. 02 99 77 13 30  
Courriel : [urbanisme@ville-chartresdebretagne.fr](mailto:urbanisme@ville-chartresdebretagne.fr)