Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

E - ANNEXES

E-14 Communes où les clôtures, les travaux de ravalement et les démolitions sont soumis à autorisation

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Mise à jour n°8 par arrêté de la Présidente de Rennes Métropole du 18/12/2025

RENNES MÉTROPOLE

Sommaire

Clôtures et ravalement p.5

Permis de démolir p.10

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 035-243500139-20231221-C23_199-DE

Conseil métropolitain du 21 décembre 2023

Délibération

PSDA/DAUH/SDS
Rapporteur : Mme Besserve

C 23.199 - Aménagement du territoire - Droit des Sols – Édification de clôtures et ravalement de façade – Institution du régime de déclaration préalable

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18h37.

La séance est suspendue de 21h41 à 22h19.

Présents : 001 AFFILÉ Gwendoline (jusqu'à 21h39), 002 ANDRO Rozenn, 003 APPÉRÉ Nathalie (jusqu'à 21h39 et à partir de 22h19)*, 004 ARMAND Régine, 005 BÉCHET Annick, 006 BENTZ-FONTANEL Nathalie (à partir de 18h52), 007 BESSERVE Laurence, 008 BETTAL Khalil (à partir de 18h49 et jusqu'à 22h10), 009 BINARD Valérie, 010 BONNIN Philippe (à partir de 18h54 et jusqu'à 21h41), 012 BOUCHONNET Iris, 013 BOUKHENOUFA Flavie, 014 DU MOTTAY Eric (à partir de 18h39 et jusqu'à 20h17), 015 BRIÉRO Lénaïc, 016 CAILLARD Michel, 018 CAROFF-URFER Sandrine, 019 CASACUBERTA PALMADA Montserrat, 020 CHAPELLON Didier, 023 CHOUAN André, 025 COMPAGNON Charles (jusqu'à 21h52), 026 CRESSARD Antoine, 027 CROCQ André, 029 DAVID Claudine, 030 DEHAESE Olivier, 031 DEMOLDER Michel, 032 DENIAUD Marion, 033 DEPOUEZ Hervé, 034 DESMOTS Xavier, 035 DUCAMIN Marie, 036 ÉON Pierre, 037 ESNEAULT Antoine, 038 FAUCHEUX Valérie, 039 FOUILLÈRE Christophe, 041 GALIC Sylvie, 042 GANDON Carole (à partir de 18h52), 043 GASTÉ Christèle, 044 GAUTIER Nadine (à partir de 18h45), 045 GOATER Jean-Marie, 046 GOBAILLE Françoise, 047 GUÉRET Sébastien (à partir de 19h04), 048 GUILLOTIN Daniel, 049 HAMON Laurent, 051 HERVÉ Pascal, 052 HOUSSIN René-François, 053 HUAUMÉ Yann, 054 ID AHMED Zahra (à partir de 18h51), 055 JEANVRAIN Mathieu, 056 JÉHANNO Anaïs (à partir de 18h40), 057 KERMARREC Alain, 058 KOCH Lucile, 059 LABBÉ Stéphane, 060 LAHAIS Tristan, 061 LE BIHAN Thierry (à partir de 18h48), LE BOUGEANT Didier (à partir de 18h42), 063 LE GALL Josette, 064 LE GENTIL Morvan (à partir de 18h46), 066 LEFEUVRE Gaël, 068 LENORMAND Monique (jusqu'à 22h01), 069 LESNÉ Bruno, 070 LETOURNEUX Geneviève (à partir de 18h39), 071 LOUAPRE Françoise (à partir de 19h38), 074 MARIE Anabel (à partir de 19h00), 076 MONNIER Jean-François, 077 MOREL Cyrille, 078 MORVAN Franck, 079 NADESAN Yannick (à partir de 18h38), 080 PAPILLION Cécile, 082 PELLERIN Isabelle, 083 PÉTARD-VOISIN Chantal, 084 PINAULT Pascal, 085 PINCHARD Jacques, 086 POLLET Matthieu, 087 PRIGENT Alain (jusqu'à 21h41), 088 PRIZÉ Laurent, 089 PRONIER Valériane, 090 PUIL Honoré, 091 QUÉMENER Aurélie, 092 REMOISSENET Laetitia (à partir de 18h39 et jusqu'à 20h17), 093 ROUAULT Jean-Claude, 094 ROUGIER Gaëlle, 096 ROUSSET Emmanuelle, 098 RUELLO Jacques, 099 SALMON Philippe, 100 SAVIGNAC Jean-Pierre, 101 SCHOUMACKER Eve, 102 SÉMERIL Sébastien, 103 SICOT Philippe, 104 SIMON Luc, 105 STÉPHAN Arnaud, 107 THEURIER Matthieu, 109 TRAVERS David, 110 VINCENT Sandrine, 111 YVANOFF Daniel, 112 ZAMORD Priscilla.

* Madame La Présidente quitte la salle pour le vote de la question n° 8 (délibération n° C 23.180) et Mme Rousset prend la présidence.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 035-243500139-20231221-C23_199-DE

Ont donné procuration : 001 AFFILÉ Gwendoline à 002 ANDRO Rozenn (à partir de 21h39), 010 BONNIN Philippe à 006 BENTZ-FONTANEL Nathalie (à partir de 21h41), 011 BOUCHER Nicolas à 054 ID AHMED Zahra (à partir de 18h51), 014 DU MOTTAY Eric à 046 GOBAILLE Françoise (à partir de 20h17), 017 CAREIL Benoît à 049 HAMON Laurent, 021 CHEVALIER Marion à 112 ZAMORD Priscilla, 022 CHEVANCE Christophe à 078 MORVAN Franck, 024 COCHAUD Yannick à 087 PRIGENT Alain (jusqu'à 21h41) et à 093 ROUAULT Jean-Claude (à partir de 21h41), 025 COMPAGNON Charles à 036 ÉON Pierre (à partir de 21h52), 028 DAUCÉ Henri à 084 PINAULT Pascal, 040 FRISQUE Cégolène à 107 THEURIER Matthieu, 047 GUÉRET Sébastien à 053 HUAUMÉ Yann (jusqu'à 19h04), 050 HERVÉ Marc à 102 SÉMERIL Sébastien, 065 LEBOEUF Valérie à 061 LE BIHAN Thierry (à partir de 18h48), 067 LEGAGNEUR Jean-Marc à 027 CROCQ André, 071 LOUAPRE Françoise à 051 HERVÉ Pascal (jusqu'à 19h38), 072 MADIOT Morgane à 091 QUÉMENER Aurélie, 073 MAHÉO Aude à 066 LEFEUVRE Gaël, 074 MARIE Anabel à 015 BRIÉRO Lénaïc (jusqu'à 19h00), 075 MONNIER Daniel à 111 YVANOFF Daniel, 081 PARMENTIER Mélina à 043 GASTÉ Christèle (jusqu'à 20h17) puis à 100 SAVIGNAC Jean-Pierre (à partir de 20h17), 087 PRIGENT Alain à 033 DEPOUEZ Hervé (à partir de 21h41), 092 REMOISSENET Laetitia à 063 LE GALL Josette (à partir de 20h17), 095 ROULLÉ Patrick à 056 JÉHANNO Anaïs (à partir de 18h40), 097 ROUX Catherine à 030 DEHAESE Olivier, 106 THÉBAULT Philippe à 086 POLLET Matthieu, 108 TONON Selene à 013 BOUKHENOUFA Flavie.

Le quorum s'élève à 57 et est atteint pour l'ensemble des délibérations examinées.

M. DEHAESE est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 15 décembre 2023 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 16 novembre 2023 est lu et arrêté.

La séance est levée à 23h23.

***

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.421-4, R. 421-2, R.421-12 et R. 421-17-1 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019, dernière modification (N° 1) le 15/12/2022, dernière mise à jour (N° 6) le 06/04/2023, dernière modification simplifiée (N° 2) le 18/11/2021.

EXPOSÉ

L'assouplissement des formalités d'autorisation de construire en 2007 a exempté l'édification de clôture et les ravalements de façades de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme. L'organe délibérant compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme peut néanmoins, par délibération, continuer à soumettre les travaux de ravalement de façade et l'édification de clôture à déclaration préalable. Après concertation auprès des 43 communes, l'institution du régime de déclaration préalable est adoptée pour certaines des 43 communes selon la liste en annexe.

Le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 définit de nouvelles règles applicables au régime des autorisations d'urbanisme. À ce titre, il laisse le champ libre aux collectivités de contrôler ou non un certain nombre d'actes en matière d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 035-243500139-20231221-C23_199-DE

Le g) de l'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que les clôtures sont, en principe, dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, des exceptions à ce principe de dispense de formalité sont prévues à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, s'agissant des clôtures qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole ou forestière. L'édification de ces clôtures est en effet soumise à déclaration préalable :

- dès lors que le projet est situé dans un secteur patrimonial remarquable (SPR), dans les abords d'un monument historique, dans un site inscrit ou un site classé, dans un secteur délimité de plan local d'urbanisme (PLU), en application de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- ou par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en PLU sur tout ou partie de la commune.

L'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme permet donc de soumettre à la procédure de déclaration préalable, l'installation des clôtures sur le territoire de la commune, pour s'assurer du respect des règles fixées par le document d'urbanisme de la commune, pour garantir l'unité architecturale ou paysagère des lieux et améliorer le rapport entre l'espace public et privé et le cadre de vie.

L'instauration de cette formalité pour les travaux concernés permettra à chaque maire compétent en matière d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme de faire opposition à l'édification d'une clôture ou de ravalement lorsque celle-ci ne respecte pas les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, ou si la clôture est incompatible avec une servitude d'utilité publique, de manière à éviter la multiplication des projets non conformes et le développement éventuel de procédures d'infraction.

Le nouvel article R 421-17-1 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsqu'ils ne sont pas soumis a permis de construire en application des articles R 421-14 à R 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- dès lors que le projet est situé dans un secteur patrimonial remarquable (SPR), dans les abords d'un monument historique, dans un site inscrit ou un site classé, dans un secteur délimité de plan local d'urbanisme (PLU), en application de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme,
- ou par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en PLU sur tout ou partie de la commune.

Cette obligation de soumettre les travaux de ravalement à déclaration préalable est pertinente compte tenu de l'importance visuelle de la couleur et des matériaux de construction qui participent à la qualité de l'espace urbain et du cadre de vie, y compris dans les territoires sans patrimoine architectural ou historique remarquable.

Il est rappelé que le PLUi réglemente les matériaux et les couleurs des constructions.

De plus, en décidant de soumettre à déclaration préalable tous travaux de ravalement, les maires pourront réagir dès l'instruction de la demande de ravalement en cas de non-conformité au PLUi, plutôt que de constater une irrégularité une fois les travaux achevés.

Les 43 communes ont donc été concertées et ont émis leur avis sur l'institution du régime de déclaration préalable pour ces deux natures de travaux sur leur territoire.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 035-243500139-20231221-C23_199-DE

Pour les communes où le dépôt d'une DP n'est pas exigé, l'édification d'une clôture ou le ravalement de façade doit néanmoins respecter les règles du PLUi.

Une liste et une cartographie en annexe permettent d'identifier les communes où le régime de déclaration préalable sera imposé.

***

Après en avoir délibéré, le Conseil :

À l'unanimité,

- soumet à déclaration préalable, l'édification de clôtures pour les communes identifiées dans la liste en pièce jointe ;
- soumet à déclaration préalable, les demandes de ravalement de façades pour les communes identifiées dans la liste en pièce jointe ;
- met à jour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec ces informations.

Publiée conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-25, et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site metropole.rennes.fr.

Le Secrétaire de séance,

Signé par : Olivier DEHAESE
Date : 27/12/2023
Qualité : Elu DEHAESE Olivier 6ème Vice-Président

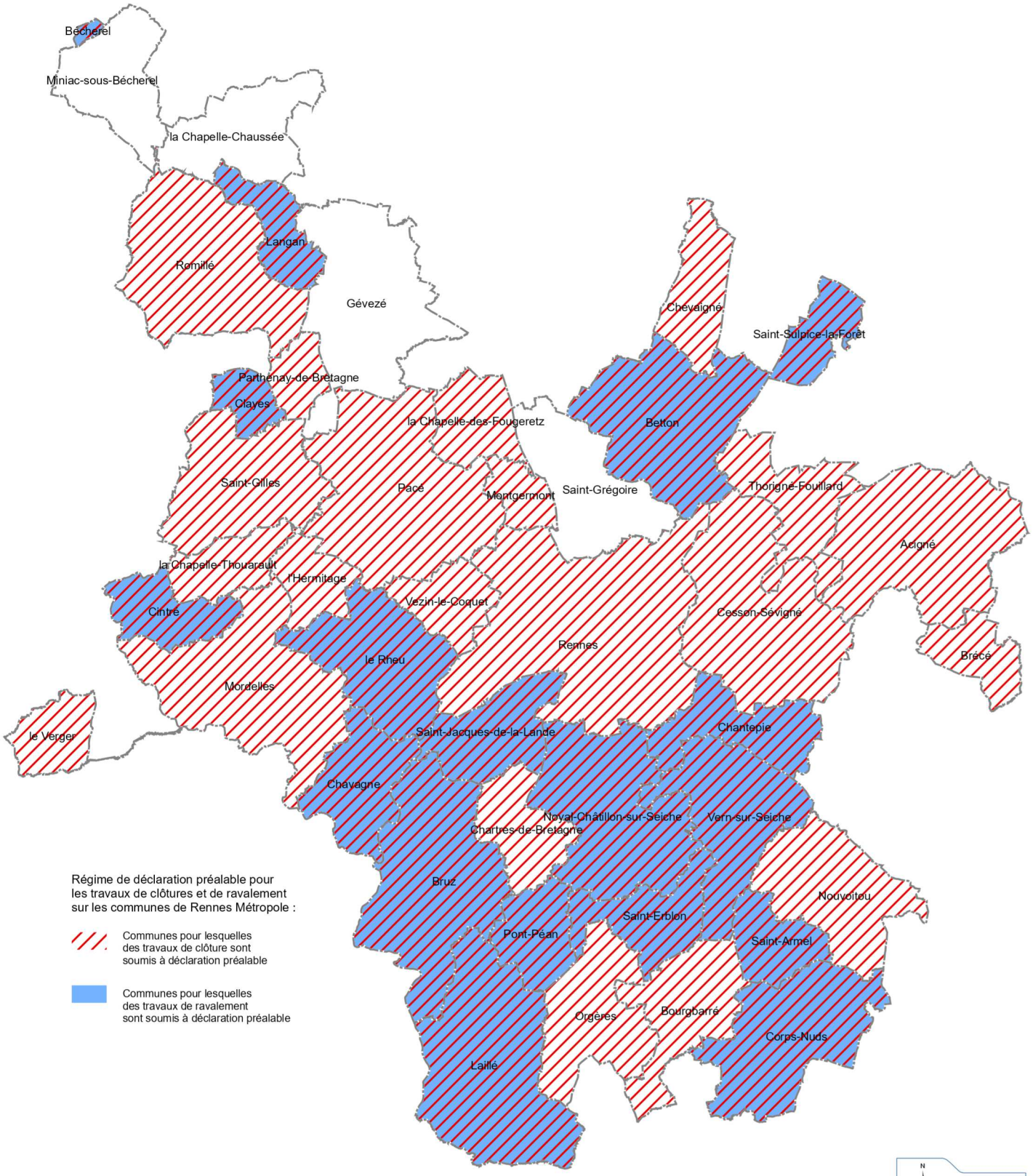
Olivier DEHAESE

Pour la Présidente et par délégation,
La Directrice Générale des Services,

Signé par : Patrice ALLAIS
Date : 27/12/2023
Qualité : Patrice ALLAIS, Directeur Général Adjoint du Pôle Solidarité, Citoyenneté,Culture par délégation de Directrice Générale des Services

Laurence QUINAUT

Régime de déclaration préalable pour travaux de clôtures et de ravalement Rennes Métropole, 2023

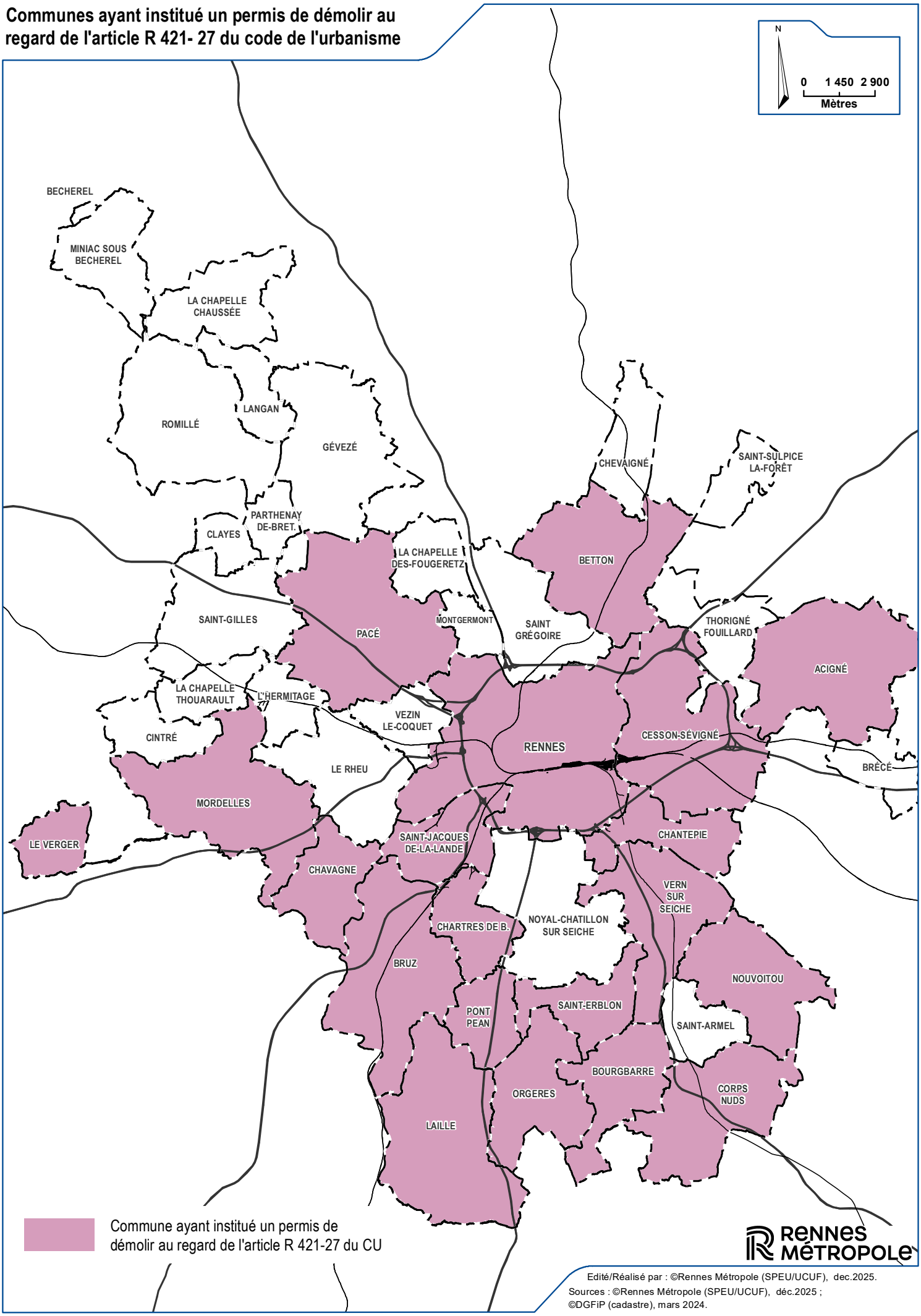


Réalisation : ©Rennes Métropole (DAUH/ SDS, UCUF), 21/12/2023.
Sources : @DGFiP (communes), août 2023 ; @Rennes Métropole (DAUH/ SDS, UCUF) clôtures et ravalements, 09/11/2023.

Communes ayant institué un permis de démolir au regard de l'article R 421- 27 du code de l'urbanisme

COMMUNES	Date de la délibération	Secteurs concernés
ACIGNÉ	24/06/2013	Zones UA, UE, A, N, NP
BÉCHEREL	-	-
BETTON	07/11/2007	Toute la commune
BOURGBARRÉ	29/04/2008	Constructions en terre et pierres dans les zones A, N, et NP
BRÉCÉ	-	-
BRUZ	13/09/2007	Toute la commune
CESSON-SEVIGNÉ	26/09/2007	Toute la commune
CHANTEPIE	29/06/2015	Toute la commune
CHARTRES-DE-BRETAGNE	23/11/2020	Toute la commune
CHAVAGNE	08/11/2007	Toute la commune
CHEVAIGNÉ	-	-
CINTRÉ	-	-
CLAYES	-	-
CORPS-NUDS	14/09/2011	Toute la commune
GÉVEZÉ	-	-
LA CHAPELLE-CHAUSSÉE	-	-
LA CHAPELLE-DES-FOUGERETZ	-	-
LA CHAPELLE-THOUARAULT	-	-
LAILLÉ	16/09/2014	Toute la commune
LANGAN	-	-
LE RHEU	-	-
LE VERGER	11/03/2010	Toute la commune
L'HERMITAGE	-	-
MINIAC-SOUS-BÉCHEREL	-	-
MONTGERMONT	-	-
MORDELLES	11/10/2007	Toute la commune
NOUVOITOU	13/12/2007	PBIL
NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE	-	-
ORGÈRES	21/12/2007	Toute la commune
PACÉ	27/11/2007	Toute la commune
PARTHENAY-DE-BRETAGNE	-	-
PONT-PÉAN	03/12/2007	Toute la commune
RENNES	08/10/2007	Toute la commune hors ZAC
ROMILLÉ	-	-
SAINT-ARMEL	-	-
SAINT-ERBLON	22/10/2014	Toute la commune
SAINT-GILLES	-	-
SAINT-GRÉGOIRE	-	-
SAINT-JACQUES DE LA LANDE	17/12/2007	Toute la commune
SAINT-SULPICE-LA-FORÊT	-	-
THORIGNÉ-FOUILLARD	-	-
VERN-SUR-SEICHE	16/12/2004	Toute la commune
VEZIN-LE-COQUET	-	-

Communes ayant institué un permis de démolir au regard de l'article R 421- 27 du code de l'urbanisme



Edité/Réalisé par : ©Rennes Métropole (SPEU/UCUF), dec.2025.
Sources : ©Rennes Métropole (SPEU/UCUF), déc.2025 ;
©DGFiP (cadastre), mars 2024.