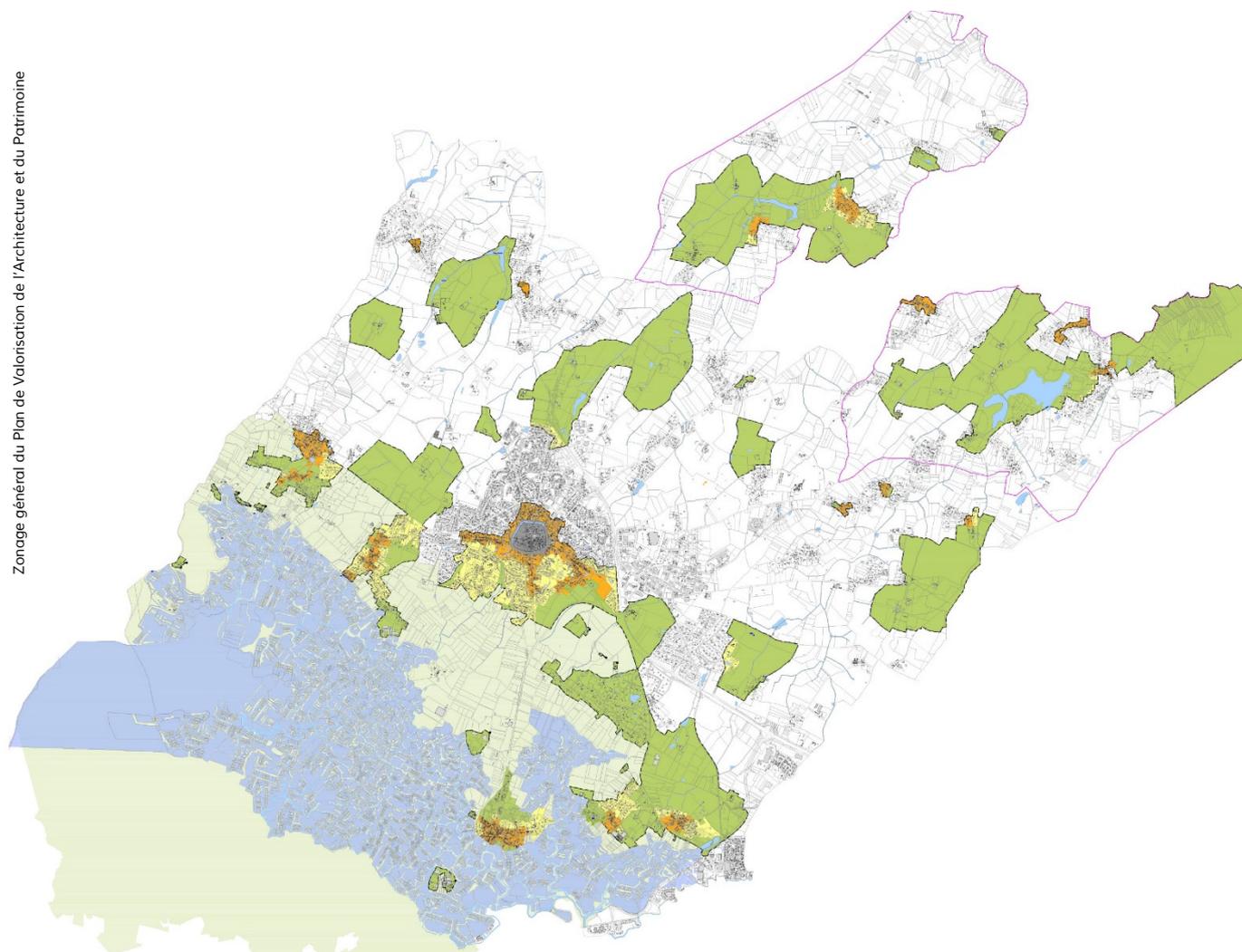


Novembre 2017

Dossier modifié après Enquête publique

Zonage général du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine



Prescriptions réglementaires

du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

- ✓ Dispositions générales du PVAP
- ✓ Prescriptions urbaines et paysagères (selon secteur)
- ✓ Prescriptions architecturales (tous les secteurs)

PREAMBULE GENERAL

L'étude de révision de la ZPPAUP en AVAP de Guérande a été engagée par délibération du 15 décembre 2014, avant la promulgation de la Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine dite LCAP.

Ainsi, la terminologie employée dans le dossier mis à enquête publique faisait référence à l'ancienne appellation d'AVAP, qui devient en vertu de la loi LCAP, Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site patrimonial remarquable.

Dans le cadre des mesures transitoires des dossiers (PSMV et AVAP) en cours d'études au moment de la promulgation de la loi, le Ministère de la Culture et de la Communication préconise l'actualisation de cette terminologie et des références juridiques pour que soient inscrits dans le document les nouveaux termes de la procédure qui s'appliquera. Cette actualisation a été réalisée après Enquête publique.

Sigles :

PSMV Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (loi de 1962)

ZPPAUP Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (loi de 1983 complétée en 1993)

AVAP Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (loi de 2010)

PVAP Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (loi de 2016)

SOMMAIRE

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	3
A. FONDEMENT LEGISLATIF	4
Qu'est-ce qu'un PVAP ?	4
Rappel des textes	4
B. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PRESENT DOCUMENT	4
Périmètre du PVAP et ses secteurs réglementaires	4
C. PORTEE JURIDIQUE DU PVAP	5
Portée du règlement	5
Régime d'autorisation en PVAP	5
Particularités du permis de démolir en PVAP	6
Modification et révision du PVAP	6
D. EFFETS DU PVAP	6
Effets sur la publicité et les enseignes	6
Effets sur la servitude de protection des Monuments Historiques	6
Effets sur la servitude de protection des Sites	7
Effets sur le patrimoine archéologique	7
E. PHILOSOPHIE DU PVAP	8
Objectifs du PVAP	8
Contenu des dispositions du PVAP	9
TITRE 2. PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGERES	11
DISPOSITIONS PAR SECTEUR	
ZPU. ZONE DE PATRIMOINE URBAIN	12
ZPU.1 - Caractère du secteur et règles générales	12
ZPU.2 - Implantation des nouvelles constructions	12
ZPU.3 - Hauteur et gabarit des nouvelles constructions	14
ZPU.4 - Espaces libres et végétation	15
ZPU.5 - Espaces publics et voiries	16
ZPN. ZONE DE PATRIMOINE NATUREL	18
ZPN.1 - Caractère du secteur et règles générales	18
ZPN.2 - Implantation des nouvelles constructions	18
ZPN.3 - Hauteur et gabarit des nouvelles constructions	18
ZPN.4 - Espaces libres et végétation	19
ZPN.5 - Espaces publics et voiries	20
ZIP. ZONE D'IMPACT PAYSAGER	21
ZIP.1 - Caractère du secteur et règles générales	21
ZIP.2 - Implantation des nouvelles constructions	21
ZIP.3 - Hauteur et gabarit des nouvelles constructions	23
ZIP.4 - Espaces libres et végétation	23
ZIP.5 - Espaces publics et voiries	24
ZIP.6 - Franges à prescriptions spéciales (repérées au Plan)	25

TITRE 3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS	
1. ARCHITECTURE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS	30
1.1 - Règles générales	30
1.2 - Expression architecturale, formes, matériaux et couleurs	30
1.3 - Architecture de l'extension	31
1.4 - Architecture des annexes (abris de jardin et autres)	32
2. MODIFICATION DES EDIFICES EXISTANTS (selon leur classification sur le Plan)	33
2.1 - Patrimoine bâti protégé : type A et type B	33
2.2 - Élément bâti non protégé	34
2.3 - Petit patrimoine (croix, puits, fours, moulins) et salorges	34
3. RESTAURATION DES EDIFICES PROTEGES	37
3.1- Règles générales	37
3.2- Matériaux de façades des édifices protégés	37
3.3- Toitures des édifices protégés : formes et matériaux	41
3.4- Détails de toitures des édifices protégés : souches de cheminée, lucarnes,...	41
3.5- Menuiseries et ferronneries des édifices protégés	42
4. INTEGRATION DES VITRINES, DEVANTURES ET ENSEIGNES COMMERCIALES	44
4.1- Règles générales	44
4.2- Intégration de la façade commerciale dans les baies existantes : vitrine	44
4.3- Façade commerciale en applique : devanture	44
4.4- Enseignes	45
4.5- Stores et bannes	45
4.6- Terrasses estivales (ouvertes) et terrasses couvertes	45
5. INTEGRATION DES RESEAUX, ELEMENTS TECHNIQUES & DISPOSITIFS LIES A LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE (édifices existants et constructions nouvelles)	47
5.1- Réseaux aériens et autres éléments techniques	47
5.2- Panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques	48
5.3- 'Façades solaires' : vérandas, serres, coursives couvertes, etc.	48
5.4- Isolation par l'extérieur	48
5.5- Eoliennes domestiques	49
5.6- Pompes à chaleur : géothermie et aérothermie	49
6. CLOTURES	51
6.1- Clôtures existantes de qualité	51
6.2- Nouvelles clôtures (et toutes clôtures dont l'aspect doit être améliorée)	51
ANNEXE ILLUSTRÉE	55
Badigeon traditionnel	56
Couleurs de menuiseries	57
Habillage végétal des façades	58
Recommandations d'essences	59

TITRE 1.

DISPOSITIONS GENERALES

A. FONDEMENT LEGISLATIF

Qu'est-ce qu'un PVAP ?
Rappel des textes

B. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PRESENT DOCUMENT

Périmètre du PVAP et secteurs réglementaires

C. PORTEE JURIDIQUE DE L'AVAP

Portée du règlement
Régime d'autorisation en PVAP
Particularités du permis de démolir en PVAP
Modification et révision du PVAP

D. EFFETS DU PVAP

Effets sur la publicité et les enseignes
Effets sur la servitude de protection des Monuments Historiques
Effets sur la servitude de protection des Sites
Effets sur le patrimoine archéologique

E. PHILOSOPHIE DU PVAP

Objectifs du PVAP
Contenu des dispositions du PVAP (légende du Plan)

A. FONDEMENT LEGISLATIF

Qu'est-ce qu'un PVAP ?

Démarche partenariale de reconnaissance culturelle entre l'Etat et la commune, document contractuel d'aide à la décision pour les élus et mode de gestion consensuel du territoire, le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) est une servitude d'urbanisme accompagnant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'intérieur d'un périmètre de Site patrimonial remarquable.

Le PVAP a pour objectif de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. **Il est fondé sur un diagnostic prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des édifices existants (et à venir) ainsi que la qualité d'aménagement des espaces.**

Le PVAP comprend :

- Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ainsi qu'un exposé des motifs et objectifs relatifs au contenu du PVAP et les particularités historiques, patrimoniales (architecturales, urbaines et paysagères) et environnementales du territoire retenu ;
- Un règlement avec des prescriptions à prendre en compte pour l'établissement des projets afin d'assurer une bonne gestion et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés ;
- Un plan graphique présentant la délimitation de la zone concernée (périmètre du PVAP) et incluant les éléments identifiés du patrimoine à préserver dans une perspective architecturale, urbaine et paysagère.

Rappel des textes

Le PVAP de Guérande est établi en application de l'article n°75 Titre III de la Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016, relative à la *liberté de création, à l'architecture et au patrimoine*, dite LCAP, prolongée par son décret d'application n° 2017-456 du 29 mars 2017.

Les prescriptions du PVAP s'appliquent dans le cadre général de la législation régissant la protection du patrimoine et des sites, notamment :

- le livre IV du Code de l'Urbanisme qui définit le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions ;
- le livre VI du Code du Patrimoine concernant les Monuments Historiques, sites et espaces protégés ;
- le livre V titre VIII du Code de l'Environnement concernant la protection du cadre de vie et précisément sur les publicités, enseignes et pré-enseignes (articles L 581-1 et suivants) ;
- les articles L341-1 et suivants du Code de l'Environnement sur les sites inscrits et classés ;
- les articles L121-23 et suivants du Code de l'Urbanisme qui définit les dispositions particulières au littoral (Loi Littoral).

B. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PRESENT DOCUMENT

Périmètre du PVAP et secteurs réglementaires

Les prescriptions suivantes concernent le périmètre de la zone de protection présenté dans le Rapport de Présentation et défini par le Plan Réglementaire. Le présent cahier de prescriptions est indissociable de ce document graphique qui l'accompagne.

Le périmètre général du PVAP se décompose en trois sous-zones correspondant à des secteurs réglementaires particuliers liés à une **typologie urbaine, architecturale et paysagère**. Il s'agit :

- **des zones patrimoniales urbaines appelées - ZPU -** (Zone de Patrimoine urbain) qui concernent tout le tissu urbain des faubourgs et des villages ;
- **des zones naturelles appelées - ZPN -** (Zone de Patrimoine naturel) qui recouvrent les grands ensembles paysagers des domaines et du site inscrit de Brière ainsi que les abords du site classé des marais salants ;

- des zones d'urbanisation récente qui ont un impact paysager sur les secteurs patrimoniaux précédemment décrits - ZIP (Zone d'Impact Paysager) ; ces secteurs sont des zones urbanisées ou naturelles au Plan Local d'Urbanisme.

Ces secteurs réglementaires présentent des tissus urbains différents dont les objectifs en termes de patrimoine sont traduits dans des prescriptions urbaines et paysagères distinctes. Les prescriptions architecturales s'appliquent en revanche pour tous les édifices situés dans le périmètre du PVAP, tous secteurs confondus.

C. PORTEE JURIDIQUE DU PVAP

Portée du règlement

Les prescriptions du PVAP constituent une servitude d'utilité publique ; elles sont à ce titre annexées aux dispositions du PLU, conformément au Code de l'Urbanisme, et sont compatibles avec les orientations du PADD. Dans le cas de dispositions différentes, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Les prescriptions données dans le présent règlement se limitent parfois à des directives, c'est-à-dire des orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.

Les dispositions du PVAP complètent et précisent celles du PLU, notamment en termes qualitatifs pour ce qui concerne l'architecture des constructions neuves et la qualité de restauration ou de modification des constructions existantes, ainsi que la qualité des espaces libres.

Régime d'autorisation en PVAP

Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur du périmètre du PVAP (transformation, construction nouvelle, démolition, etc.), ni aucune intervention ayant pour effet la modification sensible des données du paysage végétal (déboisements, coupes ou élagages importants d'arbres de haute tige, suppressions de haies bocagères, etc.), ni transformation de l'aspect des espaces publics (aménagement urbain au sens large, aspect des sols, mobiliers urbains, dispositifs d'éclairage, etc.) ne peut être effectuée sans autorisation préalable de l'autorité compétente, qui vérifie la conformité du projet avec les dispositions du PVAP. Les régimes d'autorisation sont :

- soit l'autorisation d'urbanisme en application du Code de l'Urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;
- soit l'autorisation spéciale en application du Code du Patrimoine.

En PVAP, tout dossier de demande d'autorisation de travaux contient impérativement une notice présentant la description des matériaux qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution de ces travaux. Les murs de clôtures et les arbres existants sur la parcelle ou à proximité doivent être indiqués dans les pièces graphiques. Il peut aussi être demandé au pétitionnaire de fournir les photos et relevés des bâtiments mitoyens de la construction à démolir, projetée ou modifiée et une visite sur place peut être réalisée par des hommes de l'art.

Les prescriptions contenues dans le PVAP s'imposent aussi bien à l'Architecte des Bâtiments de France qu'à l'Autorité compétente pour délivrer les autorisations. L'Architecte des Bâtiments de France conserve un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce désormais en référence aux prescriptions réglementaires du PVAP et aux résultats de l'inventaire du patrimoine et de l'analyse préalable figurant dans le Rapport de Présentation, qui lui permettent de justifier son accord.

L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire quel que soit le régime d'autorisation des travaux. Celui-ci dispose de deux mois à compter de sa saisine par l'autorité compétente pour émettre son avis.

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, la **Commission locale du Site patrimonial remarquable** peut être consultée :

- sur les projets nécessitant une adaptation mineure des dispositions du PVAP ;
- sur des recours contre l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en application de l'article L.632-2.

Particularités du permis de démolir en PVAP

Le permis de démolir, en vertu de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, s'étend à tous les types d'ouvrages contenus dans le périmètre du PVAP (bâtiments, aménagements d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.). Le pétitionnaire doit, en plus des pièces usuelles, fournir les photos ou relevés des bâtiments mitoyens de la construction à démolir. Au cours de l'instruction du permis de démolir, il peut être demandé au pétitionnaire une visite du bâtiment concerné.

Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires des services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme des personnes privées.

D'une manière générale, le permis de démolir doit être accompagné des garanties quant au projet destiné à remplacer la construction et si le projet vient perturber la logique urbaine existante.

Modification et révision du PVAP

Un PVAP peut être « modifiée », à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale, ni que soient réduits les espaces boisés classés, par arrêté de l'autorité compétente et après accord de l'autorité administrative. Le projet de modification est soumis à enquête publique.

Le document peut également faire l'objet d'une révision, dans les mêmes conditions prévues pour sa création.

D. EFFETS DU PVAP

Effets sur la publicité et les enseignes

Le titre VIII du Code de l'Environnement relatif à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes interdit dans ses articles L581-4 toute publicité dans les sites classés ou inscrits, et dans son article L581-8, **interdit toute publicité et pré-enseigne à l'intérieur du périmètre du PVAP.**

La commune de Guérande possède un règlement local de publicité, établi selon la procédure prévue par l'article L581-14 du Code de l'Environnement alors en vigueur. Celui-ci institue une zone de publicité restreinte dans le Secteur sauvegardé, les sites classés et inscrits, et les villages, et une zone de publicité autorisée, hors agglomération. Il convient de se reporter aux prescriptions correspondant à chaque zone ainsi définie.

Les enseignes sont soumises à l'autorisation du Maire après accord de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les conditions précisées dans les articles L 581-18 et R581-17 du Code de l'Environnement.

Effets sur la servitude de protection des Monuments Historiques

En attente des décrets d'application de la Loi n°2016-925 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016, les effets du PVAP sur les édifices protégés au titre des Monuments Historiques sont institués par la circulaire d'application du 2 mars 2012 relative aux Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Les prescriptions du PVAP se substituent à la servitude de « champ de visibilité » de 500 mètres des abords des Monuments Historiques (articles n°13bis et n°13 ter de la loi du 31 décembre 1913) à l'intérieur du périmètre du PVAP ; la protection des abords continue en revanche de produire ses effets en dehors de l'aire si cette dernière ne l'englobe pas (articles L642-7 du chapitre 2 du Code du Patrimoine).

Guérande possède actuellement 13 éléments protégés au titre des Monuments Historiques (dont 4 dans l'emprise du PSMV et 1 en site classé) :

* dans le PSMV, le PVAP n'a pas d'incidence.

* dans les faubourgs, sont inscrits MH : l'Hôtel Saint-Clair, le Petit Séminaire et le manoir de la Porte Calon

* sur le reste du territoire communal, sont classés MH : le dolmen de Sandun, le menhir de Bissin, le moulin de Crémeur et sont inscrits MH : le château de Careil, la croix du Requer, le menhir dit Pierre de Saillé.

Ces dispositions sont également valables pour tout édifice (et son champ de visibilité) dont la protection au titre des Monuments Historiques interviendrait postérieurement à ce document.

Effets sur la servitude de protection des Sites

Les effets du PVAP sur les Sites protégés au titre de la loi 1930 sont institués par l'article L.632-3 du Code du patrimoine :

- La création d'un PVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes de site classé dans lequel les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'environnement et du Code de l'Urbanisme.
- Les prescriptions du PVAP se substituent en revanche à la servitude de sites inscrits à l'intérieur du périmètre du PVAP ; dans le cas où le PVAP n'englobe pas la totalité du site inscrit, celui-ci continue de produire ses effets en dehors du Site patrimonial remarquable.

Ainsi, le vaste Site classé des marais salants (1996) n'est modifié ni dans son périmètre, ni dans son régime d'autorisation propre qui demeure de la compétence de l'Etat (ministre chargé des sites ou préfet de département).

En revanche, les effets des deux petits sites inscrits urbains recouverts par le PVAP (villages de Clis-LeRequer et Kerignon-Queniquen-Kerbezo) sont suspendus et les prescriptions du PVAP y sont opposables. Le grand site inscrit au nord de la commune, le site de la Grande Brière, n'étant pas totalement inclus dans le périmètre du PVAP (le tracé se prolonge sur une dizaine d'autres communes), les dispositions du PVAP s'appliquent à l'intérieur de l'aire en substitution du site inscrit, tandis que le régime d'autorisation du site inscrit continue de s'appliquer dans les parties du site non couvertes par le PVAP.

Ces dispositions sont également valables pour tout espace dont la protection au titre des Sites loi 1930 interviendrait postérieurement à ce document.

Effets sur le patrimoine archéologique

Pour mémoire, Guérande fait l'objet de plusieurs zones de sensibilité archéologique recensées par le Service Régional de l'Archéologie, la carte archéologique est présentée, pour information, dans le Rapport de Présentation.

Dans ce domaine, le PVAP n'apporte aucune modification, les textes en vigueur (explicités ci-dessous) continuent de s'appliquer non seulement à l'intérieur du Site patrimonial remarquable mais aussi à tout le territoire de la commune.

Le préfet de région peut arrêter un zonage archéologique au titre de l'article L 522-5 du Code du patrimoine : « Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ». L'article R 523-6 du Code du patrimoine en précise l'application : « Les projets d'aménagement affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones prévues par les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces zones sont définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies ».

Il importe aussi de noter qu'au-delà des zones de sensibilité archéologique et des zones de présomption de prescriptions archéologiques, la réglementation (articles R 523-4 et R 523-9 du code du patrimoine) impose que soient instruits pour d'éventuelles prescriptions archéologiques :

- les dossiers de ZAC et de permis d'aménager affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha ;
- les dossiers d'études d'impact ;
- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m ;
- les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50m. et sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m. et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Sur tous ces dossiers, des prescriptions peuvent être arrêtées, notamment, en fonction de l'importance des surfaces aménagées, du contexte archéologique, de la géomorphologie, de la topographie...

En ce qui concerne les découvertes fortuites, les articles L 114-3 à L 114-5 et L 531-14 du Code du patrimoine restent applicables et donc lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des vestiges ou objets archéologiques sont mis au jour, l'inventeur et le propriétaire sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel doit prévenir.

E. PHILOSOPHIE DU PVAP

Objectifs du PVAP

Le diagnostic contenu dans le Rapport de présentation rassemble une approche patrimoniale et une approche environnementale, dont la synthèse a conduit à définir les grands objectifs du PVAP à travers les 5 grandes thématiques suivantes :

1/ Paysage, histoire et territoire

Le PVAP doit conduire à respecter la topographie du territoire, c'est-à-dire :

- conforter les coupures vertes et zones naturelles à partir d'une réflexion plus globale sur la trame verte et bleue de l'ensemble de la commune ;
- veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions et nouveaux projets urbains ;
- définir les vues à préserver, en particulier les nombreuses échappées visuelles vers le marais et du marais vers la ville close, et aussi depuis et vers quelques éléments bâtis remarquables (moulins, manoirs, clochers) ;
- garantir la préservation des éléments qui permettent une lecture du paysage (notamment par ces vues lointaines) en protégeant la végétation, les boisements, les espaces naturels ouverts et en encourageant un traitement végétal qualitatif des franges d'urbanisation ;
- soigner l'image de la commune à travers son architecture et son paysage, notamment à partir des axes de découverte qui sont nombreux à partir du marais, sans oublier tout le maillage de sentiers piétons et cyclistes qui irriguent la commune (mais demandent à être rendus plus lisibles) ;
- privilégier les matériaux locaux et les techniques traditionnelles pour la restauration du bâti ancien.

2/ Identité urbaine et architecturale

Le PVAP doit protéger le patrimoine guérandais et garantir sa pérennité de caractère, c'est-à-dire :

- définir les édifices qui font l'identité de la commune et ceux de grande qualité architecturale pour lesquels il est essentiel d'être plus exigeant en matière de conservation/restauration (constructions de grande qualité – type A) ;
- définir des édifices qui contribuent à la cohérence de la silhouette urbaine et de l'espace public, pour lesquels les conditions d'évolution sont établies (constructions intéressantes – type B) ;
- exiger une restauration respectueuse du caractère architectural lié principalement à l'époque de construction et les détails constructifs et décoratifs, y compris sur les édifices non protégés par le PVAP ;
- valoriser les espaces publics et exiger un soin particulier pour les clôtures et jardins (ou cours) qui sont l'écrin de toute cette architecture et donc une composante de la qualité patrimoniale de Guérande ;
- favoriser l'inventivité architecturale et la recherche en ouvrant à l'expression d'aujourd'hui tout en préservant la cohérence (notamment des formes et des matériaux) avec le bâti et le tissu existant.

3/ Patrimoine végétal et biodiversité

Le PVAP doit œuvrer pour une meilleure lisibilité du paysage en en préservant ses principales qualités :

- protéger et soigner l'identité paysagère de la commune, résultant de l'évolution des pratiques agricoles et salicoles, notamment à partir des principaux points de vue dus à la topographie par le biais d'axes, de panoramas ou de séquences de vues en limitant les constructions et parfois les plantations, mais aussi par le traitement des jardins, clôtures, plantations, des espaces en avant des maisons et des espaces publics (flore des trottoirs) ;
- protéger la végétation remarquable et les beaux jardins pour préserver l'écrin végétal de l'architecture et le paysage identitaire de la commune ;
- préserver et renforcer les ambiances végétales déjà existantes, en encourageant la plantation d'espèces adaptées, principalement locales ;
- favoriser la biodiversité en développant la trame verte et bleue déjà établie dans le cadre du PLU ;
- encourager une démarche écologique en termes d'entretien des jardins et des espaces publics ;
- favoriser la biodiversité en exigeant le maintien des aspérités du bâti ancien (et notamment les murs de pierres) et en encourageant la création d'une architecture et des aménagements d'espaces libres qui reprennent ces caractéristiques.

4/ Prise en compte du climat

Le PVAP doit valoriser les atouts climatiques du site et contribuer à l'amélioration du cadre de vie tout en intégrant les contraintes naturelles (risques) :

- contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols pour une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- protéger les sentiers et les abords des marais pour une meilleure gestion des risques d'inondation ;
- communiquer sur les atouts thermiques du bâti ancien et sur les écueils de certaines réhabilitations thermiques et offrir des solutions d'amélioration énergétique du bâti ancien dans le respect du patrimoine architectural et du paysage urbain en l'inscrivant dans une recherche architecturale ;
- donner la possibilité d'implanter des dispositifs de récupération d'énergie solaire (solaire thermique ou photovoltaïque) tout en encadrant son intégration à l'architecture et au paysage patrimonial ;
- prendre en compte les risques naturels dans les nouveaux projets d'urbanisation et les nouvelles constructions.

5/ Sensibilisation et animation

Un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est un document réglementaire (servitude au PLU) qui ne peut avoir de réussite que si son contenu est diffusé et expliqué, tant dans la gestion au quotidien de l'urbanisme et des travaux sur la commune, que dans le cadre d'événements ponctuels qui inciteront à une meilleure prise de conscience des richesses patrimoniales. Un volet pédagogique est donc nécessaire pour, d'une part, sensibiliser les habitants à leur cadre de vie et ses qualités patrimoniales, et d'autre part proposer des solutions adaptées aux objectifs du PVAP. Quelques-unes de ces actions (à caractère non obligatoire) sont décrites dans le Rapport de Présentation.

Contenu des dispositions du PVAP (légende du Plan)

Le Plan réglementaire du PVAP définit graphiquement les éléments de patrimoine identifiés qui font l'objet de prescriptions architecturales, urbaines et/ou paysagères dans le présent règlement :

*** le patrimoine urbain qu'il convient de sauvegarder pour garder la mémoire des structures anciennes :**

Le patrimoine urbain est protégé dans sa globalité à travers une exigence de qualité d'insertion des constructions nouvelles et des transformations de l'existant. Il s'agit des tissus urbains historiques des faubourgs et des villages ou des hameaux et écarts, situés :

-  soit en **ZPU (zone de patrimoine urbain)** pour les secteurs constructibles
-  soit en **ZPN (zone de patrimoine naturel)** pour les secteurs destinés à très peu évoluer.

Cette exigence de qualité d'insertion se traduit dans les dispositions du PVAP, notamment à travers les *Implantations et Volumétries des nouvelles constructions* des Prescriptions urbaines et paysagères par secteur.

*** le patrimoine paysager qu'il convient de conserver, de renouveler voire de recomposer :**

Le patrimoine végétal est pris en compte à travers la protection (non localisée) :

- des espaces naturels ou agricoles existants situés en **ZPN (zone de patrimoine naturel)**
- des éléments végétaux : boisements, haies et arbres participant à la qualité du paysage, dans le chapitre *Espaces libres et végétation* des Prescriptions urbaines et paysagères par secteur.

...mais aussi d'une manière localisée sur le Plan :

 **des espaces de jardins de qualité**, le plus souvent associés à de belles demeures ou parcelles comprenant des masses végétales importantes pour le paysage urbain ou compositions particulières à préserver (en zones urbanisées ou urbanisables), en exigeant un projet global avant toute intervention et la possibilité d'imposer un relevé précis de la végétation, des pièces d'eau, murs et pavillons, de manière à préciser la composition et les végétaux ou éléments bâtis à conserver et à mettre en valeur. Les effets de cette légende sont décrits dans le chapitre *Espaces libres et végétation* des Prescriptions urbaines et paysagères de la ZPU.

 **des espaces de mise en valeur du bâti**, qui concernent des espaces de cours et jardins en avant ou en arrière des belles façades des constructions protégées en ZPU avec l'objectif de conserver leur rôle de dégagement et de respiration pour le patrimoine urbain. Les effets de cette légende sont décrits dans le chapitre *Espaces libres et végétation* de la ZPU.

... et plus globalement, à travers les Prescriptions urbaines et paysagères appliquées à chacun des secteurs, notamment les dispositions touchant les *Espaces libres et végétation*.

*** le patrimoine architectural qu'il convient de sauvegarder, d'améliorer et de mettre en valeur, tout en permettant une adaptation de ce bâti aux usages contemporains :**

Il a été identifié selon la qualité du bâti, et de cette qualité dépend le niveau d'exigence en matière de protection, de restauration et d'évolution :

-  **le patrimoine de grand intérêt (protection de type A)**, à ne pas démolir, à restaurer avec des modifications mineures autorisées, et à mettre en valeur ; ils sont généralement représentatifs de l'analyse architecturale décrite dans le Rapport de Présentation. Les effets de cette légende sont particulièrement développés dans le chapitre *Modification des constructions existantes* des Prescriptions architecturales.
-  **le patrimoine de qualité (protection de type B)**, il s'agit de constructions qui constituent le complément visuel d'une belle construction, d'un espace urbain (une place, une rue), ou bien d'édifices trop modifiés pour être dans la catégorie précédente, à ne pas démolir et, le cas échéant, à améliorer. Les effets de cette légende sont particulièrement développés dans le chapitre *Modification des constructions existantes* des Prescriptions architecturales.
-  **les édifices non protégés**, qui peuvent être améliorés ou remplacés dans un souci de continuité urbaine et d'intégration architecturale dans l'ensemble bâti auquel ils appartiennent. Les effets de cette légende sont particulièrement développés dans le chapitre *Modification des constructions existantes* des Prescriptions architecturales.
-  **les clôtures de qualité**, qui participent de l'identité et de la cohérence du paysage urbain, et qu'il s'agit de maintenir et de restaurer, sans pour autant interdire leur percement (raisonné), Les effets de cette légende sont particulièrement développés dans le chapitre *Clôtures* des Prescriptions architecturales.
-     **le petit patrimoine** qui mérite une protection et un effort de mise en valeur : il s'agit des croix, des puits, fontaines et des fours, mais aussi des moulins, des escaliers extérieurs.

Les choix de protection s'appuient sur la connaissance du bâti et de l'histoire spécifique de la commune. Les prescriptions de protection ne se limitent pas à une interdiction de démolition, elles visent à maintenir dans des conditions adaptées (évolutions possibles), à améliorer et à mettre en valeur ce patrimoine.

*** les principaux points de vue de la ville qui font l'identité du territoire guérandais :**

Il s'agit des « cartes postales » existantes ou imaginables qui représentent une image caractéristique du territoire. Il y a bien sûr les marais salants mais aussi toutes les vues (y compris lointaines) vers la ville close à partir des marais ou d'ailleurs, les dispositions du PVAP se traduisent par :

-  **les ZIP**, zones d'impact paysager, secteurs d'urbanisation récente ou future qui ne présentent pas en eux-mêmes d'intérêt patrimonial, mais s'interposent dans les vues sur et à partir des ensembles protégés (en particulier entre le site classé et la ville, et entre les villages protégés et les espaces naturels qui les entourent). Les prescriptions correspondantes visent essentiellement à maîtriser l'impact visuel de ces ensembles dans le paysage général de la ville, elles sont développées dans les Prescriptions urbaines et paysagères, en insistant sur la question des *Implantations et volumétries des constructions nouvelles* et sur les *Espaces libres et la végétation*.
-  **les axes, panoramas ou séquences de vue**, à préserver (ne pas boucher ces vues) et à soigner (cadrer les perspectives, composer les espaces bâtis et la végétation). Dans ces espaces, il n'est donc pas question de créer (ou de maintenir) des boisements trop denses ni de construire des éléments qui viendraient compromettre la qualité de ces vues. Les espaces concernés par cette légende sont soumis à quelques restrictions dans les dispositions du PVAP touchant à *l'Implantation et aux Volumétries des constructions nouvelles*.
-  **les franges à prescriptions spéciales**, qui concernent principalement les limites des ZIP avec le site classé des marais et les principales voies d'accès aux ZPU. Cette légende vise à imposer une limite plantée (d'au moins 10 mètres) des secteurs d'urbanisation en précisant la nature et l'épaisseur des structures végétales à mettre en place, la nature et hauteur des clôtures..., de façon à maintenir ou reconstituer la qualité des espaces concernés.

Les espaces publics font l'objet de dispositions dans les prescriptions urbaines et paysagères du PVAP pour chacun des 3 secteurs réglementaires.

TITRE 2.

PRESCRIPTIONS URBAINES & PAYSAGERES

DISPOSITIONS PAR SECTEUR

ZPU : ZONE DE PATRIMOINE URBAIN

- ZPU.1 - Caractère du secteur et règles générales
- ZPU.2 - Implantation des nouvelles constructions
- ZPU.3 - Hauteur et gabarit des nouvelles constructions
- ZPU.4 - Espaces libres et végétation
- ZPU.5 - Espaces publics et voiries

ZPN : ZONE DE PATRIMOINE NATUREL

- ZPN.1 - Caractère du secteur et règles générales
- ZPN.2 - Implantation des nouvelles constructions
- ZPN.3 - Hauteur et gabarit des nouvelles constructions
- ZPN.4 - Espaces libres et végétation
- ZPN.5 - Espaces publics et voiries

ZIP : ZONES D'IMPACT PAYSAGER

- ZIP.1 - Caractère du secteur et règles générales
- ZIP.2 - Implantation des nouvelles constructions
- ZIP.3 - Hauteur et gabarit des nouvelles constructions
- ZIP.4 - Espaces libres et végétation
- ZIP.5 - Espaces publics et voiries
- ZIP.6 - Franges à prescriptions spéciales (repérées au Plan)

ZPU : ZONE DE PATRIMOINE URBAIN

ZPU.1- Caractère du secteur et Règles générales

La ZPU définie par le Plan réglementaire recouvre les faubourgs historiques ainsi que les cœurs de villages dont la structure urbaine ancienne est encore lisible. C'est là que se concentre l'essentiel du patrimoine bâti le plus ancien, elle contient donc de nombreuses constructions protégées. Ces secteurs sont délimités au plus près du tissu urbain patrimonial en englobant les voies, places ou commons de villages qui structurent ces ensembles.

Les prescriptions suivantes visent à contrôler l'évolution du tissu urbain à travers des prescriptions touchant à l'implantation, aux volumétries et aux espaces libres, dans un souci de respect et de mise en valeur de la structure urbaine et paysagère de ces secteurs patrimoniaux.

Aucune construction ou aménagement ne doit nuire à la mise en valeur du site ou des édifices de ce site, en particulier au respect de l'architecture d'un édifice protégé et de la trame urbaine patrimoniale.

ZPU.2 - Implantation des nouvelles constructions

ZPU.2-1. OBJECTIF ET REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

Objectif : préserver la cohérence de l'ensemble urbain et son identité patrimoniale

Les nouvelles constructions doivent garantir une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de la parcelle et plus globalement à l'échelle du quartier ; cet objectif passe par le respect de la logique d'implantation du tissu urbain, une hiérarchie des volumes (volume principal, secondaire et annexes), la qualité des clôtures et le traitement des espaces libres.

L'implantation d'une nouvelle construction principale, d'une extension ou d'une annexe doit s'inscrire dans le cadre d'une réflexion globale sur la qualité du cœur d'îlot ou du paysage urbain.

En particulier, il est exigé que l'épaisseur des nouvelles constructions soit compatible avec celles des édifices voisins, de façon à éviter d'éventuels décalages inesthétiques et gênants pour l'intimité et l'ensoleillement des constructions et des jardins mitoyens. A l'exception des cas où le projet permet de rééquilibrer une situation urbaine non satisfaisante, les volumes secondaires ne doivent pas s'intercaler entre le bâti principal et la rue.

Les dispositions qui suivent tendent vers l'objectif précité mais, dans certains cas, pour répondre à cet objectif, des dispositions différentes peuvent être autorisées, voire imposées notamment s'il s'agit de :

- mettre en valeur des éléments protégés (bâti ou clôture), sur le même terrain ou un terrain voisin,
- mettre en valeur un point de vue remarquable (repéré sur le Plan par la légende « Axe, panorama ou séquence de vue »),
- s'implanter sur des parcelles particulièrement larges ou de configuration urbaine particulière, et, en particulier, afin d'éviter la création de pignons aveugles et inesthétiques,
- singulariser un édifice spécifique (bâtiments publics notamment) par rapport à l'organisation urbaine du quartier (par exemple, pour aménager un parvis en avant de la construction).

ZPU.2-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le maillage existant en respectant le parcellaire traditionnel et la logique d'implantation urbaine de la rue et en assurant la meilleure transition avec l'existant. Le rapport à la rue doit être particulièrement soigné pour garantir une qualité du front bâti, qui passe en outre par la qualité des clôtures et des espaces libres.

Il convient donc d'observer en premier lieu le contexte bâti :

- Dans le cas d'un front bâti cohérent, la nouvelle construction doit s'implanter à l'alignement de la voie ou dans le prolongement d'éléments bâtis existants c'est-à-dire, le plus souvent, en s'adossant aux pignons aveugles existants. Des décrochés en creux partiels et mineurs peuvent être autorisés sous réserve de conserver une cohérence à la composition architecturale de la séquence urbaine.

- Si les constructions mitoyennes présentent des implantations différentes, la nouvelle construction doit alors s'inscrire dans les limites de recul existantes sans jamais se décaler de plus d'1 mètre de celles-ci et créer une accroche avec l'implantation de l'immeuble voisin.

- En l'absence de constructions mitoyennes, le mode d'implantation et les distances de retrait peuvent être imposés afin que le projet garantisse un rapport cohérent de la construction avec la rue et son environnement immédiat.

Dans tous les cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement de la voie, la limite de voie doit être matérialisée avec un élément de clôture conforme aux prescriptions du présent document, sauf si la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain justifie l'absence de clôture.

ZPU.2-3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES & DISTANCE DE VUE

Dans le cas de construction(s) voisine(s) implantée(s) en limite(s) séparative(s) latérale(s), la nouvelle construction doit privilégier une implantation le long de la ou les limite(s) séparative(s) ; dans tous les cas, l'adossement au(x) mitoyen(s) est une solution à privilégier.

En l'absence de construction(s) voisine(s) en limite séparative, un retrait peut être imposé par rapport aux limites séparatives ; la distance de ce retrait doit être adaptée à la nature et configuration des parcelles et à la hauteur de la construction projetée dans le but de respecter un espace de respiration et une distance de vue suffisants.

Dans le cas de construction(s) voisine(s) ouvrant une vue directe sur une parcelle voisine, l'implantation de la nouvelle construction doit garantir une intimité et un ensoleillement suffisants pour chacune des constructions. Ainsi, une distance de retrait plus ou moins importante peut être imposée dans le cas d'un jardin ou d'une façade à mettre en valeur ou pour assurer une meilleure cohérence urbaine.

ZPU.2-4. CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS (DONT SURELEVATIONS)

D'une manière générale, le projet, et notamment l'échelle du ou des gabarit(s) et la composition des volumes entre eux, doit conserver lisible la hiérarchie des volumes entre le volume principal (en général, la construction initiale existante), le volume secondaire (en général, l'extension) et les éventuels volumes annexes.

A l'exception des cas où le projet permet de rééquilibrer une situation urbaine non satisfaisante, l'extension ne doit pas s'intercaler entre le bâti principal et la rue. Il est souvent plus adapté de développer l'extension vers l'arrière avec des dispositifs qui sont à déterminer en fonction des objectifs, des usages, et d'une composition générale de l'espace du jardin ou de la cour : prolongation des toitures existantes, organisation linéaire, volume isolé ou encore volume raccordé à l'existant par un patio par exemple. Dans certains cas justifiés par la volumétrie, l'architecture ou la recherche d'ensoleillement, une composition spécifique peut être proposée en s'implantant latéralement et parfois jusqu'en limites séparatives.

Le principe d'une extension peut être refusé s'il vient perturber le paysage urbain ou une composition architecturale ou encore masquer un fragment de façade intéressant d'un point de vue architectural ou patrimonial.

Dans tous les cas, l'extension est à privilégier par rapport aux surélévations qui conduisent souvent à un déséquilibre des proportions de l'édifice préexistant. La surélévation peut d'ailleurs être refusée dès que celle-ci entraîne une situation disgracieuse pour la construction elle-même ou pour son environnement (effet de crénelage). A moins qu'elle ne permette une amélioration de la situation existante, la surélévation est interdite dans les cas suivants :

- sur les édifices protégés en type A,
- sur les maisons jumelées,
- sur les séquences urbaines présentant une cohérence architecturale et/ou urbaine,
- sur les édifices en angle de rue.

ZPU.2-5. CAS PARTICULIER DES ANNEXES

Les annexes doivent être implantées dans un souci de composition avec l'existant, en général au droit des limites séparatives ou/et en continuité avec les éléments bâtis existants (constructions principales, murs de séparation des jardins, édifices mitoyens).

Dans le cas de grandes parcelles, leur implantation peut être plus libre (en retrait des limites séparatives et des éléments bâtis existants) mais toujours dans un souci de composition globale et de discrétion par rapport à l'environnement.

ZPU.3 - Hauteur et gabarit des nouvelles constructions

La hauteur et le gabarit des nouvelles constructions doivent être composés avec ceux des constructions voisines existantes et en particulier, des constructions protégées. Dans le cas de configuration urbaine particulière, des dispositions spécifiques peuvent être autorisées voire imposées. En particulier, dans les espaces concernés par un « Axe, panorama ou séquence de vue », une hauteur plus faible peut être imposée de façon à ce que la vue ne soit pas entièrement masquée.

ZPU.3-1. HAUTEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

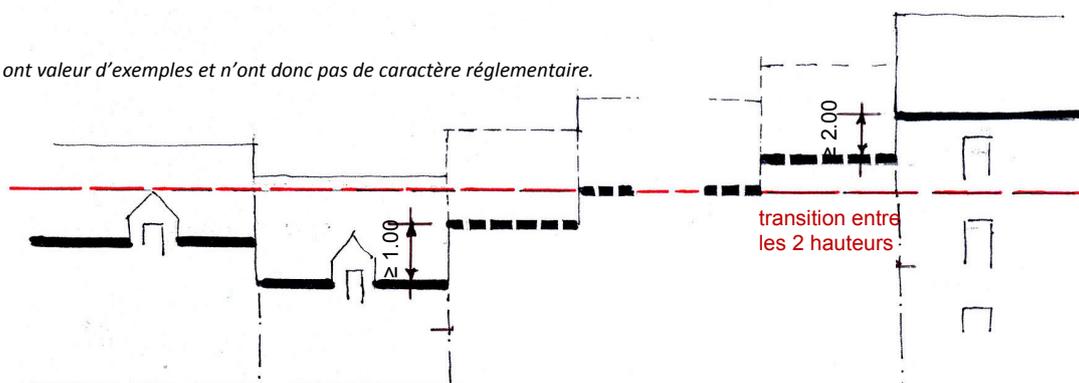
La hauteur de la nouvelle construction doit être en cohérence avec le tissu urbain patrimonial en l'ajustant à plus ou moins 1 mètre de la hauteur des édifices représentatifs environnants (dans la limite des hauteurs maximales autorisées par le Plan Local d'Urbanisme) et sur une largeur de façade d'au moins 5 mètres.

Lorsque ces édifices de référence ont une hauteur supérieure à R+2, cet ajustement peut être augmenté à plus ou moins 2 mètres.

Lorsque la nouvelle construction s'intercale entre deux édifices de hauteurs différentes, elle doit assurer, dans la mesure du possible, la transition entre les deux hauteurs en s'ajustant toujours au-dessous de la hauteur de l'édifice le plus élevé.

Les annexes ne peuvent qu'être des constructions basses, elles sont limitées à un seul niveau.

Ces illustrations ont valeur d'exemples et n'ont donc pas de caractère réglementaire.



ZPU.3-2. GABARIT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Pour garantir une intégration satisfaisante dans la silhouette de la ville, le gabarit de la nouvelle construction et en particulier celui de la toiture principale (volume de toit au-dessus du sommet de façade) doit être déterminé en fonction des volumétries environnantes et du matériau de couverture (cf. Prescriptions architecturales).

L'orientation du faîtage du volume de toiture principal doit être en cohérence avec celle des constructions environnantes et avec les courbes de niveaux.

Dans le cas d'adossement, l'accroche de la construction projetée doit assurer une transition et, le cas échéant, une mise en valeur des pignons qui présentent un intérêt patrimonial (pignon découvert notamment). La hauteur de faîtage doit garantir une épaisseur de pignons compatibles avec les édifices voisins représentatifs du tissu patrimonial.

Selon la nature de l'architecture ou la nécessité d'une continuité avec un volume bâti existant, des dispositions particulières peuvent être acceptées dans la mesure où elles ne compromettent pas la cohérence du paysage urbain, et notamment dans le cas d'équipements publics ou de nature assimilable.

Des volumes secondaires de toiture peuvent s'adosser au volume principal, à condition que leur faîtage ne dépasse pas la moitié de la hauteur du versant principal.

ZPU.4 - Espaces libres et végétation

ZPU.4-1. JARDINS DE QUALITE (repérés au Plan)

Repérés au Plan réglementaire, les « jardins de qualité » sont des parcelles comprenant des masses végétales importantes pour le paysage urbain ; parfois, ils présentent des compositions particulières à préserver.

Ces jardins doivent être traités avec l'édifice qu'ils accompagnent dans un souci de mise en valeur de l'ensemble architectural et paysager. Tout projet sur la parcelle doit donc être l'occasion de mettre en valeur à la fois le jardin en lui-même (essences remarquables, sujets exceptionnels, vues) et l'architecture qu'il accompagne.

Ces espaces ne doivent pas être fragmentés par des haies, murs ou autres clôtures, sauf s'il s'agit d'une clôture d'origine. S'agissant d'espaces privés, le relevé des éléments de patrimoine tels que murs, pavillons ou puits, et de la composition paysagère (pièces d'eau, boisement, bosquets, sujets remarquables) n'a pas été effectué ; **un diagnostic et relevé des lieux seront donc exigés, pour que soient précisés (par les autorités délivrant les autorisations) les végétaux et éléments éventuels à conserver et à mettre en valeur.**

Le déboisement et la construction de nouveaux bâtiments principaux (hors extensions et annexes) sont soumis à un projet global à l'échelle de la parcelle garantissant une insertion et une composition qui mette en valeur le jardin et le ou les édifices protégé(s) tout en maintenant au moins 50% de la surface protégée en pleine terre. Dans tous les cas, les éventuelles constructions doivent être compatibles avec l'esprit du lieu et ne pas mettre en péril la qualité de l'ensemble et la préservation du bâti.

ZPU.4-2. ESPACES DE MISE EN VALEUR DU BATI (repérés au Plan)

Repérés au Plan réglementaire, les « espaces de mise en valeur du bâti » sont des espaces de cours (le plus souvent) ou de jardins offrant un dégagement visuel en avant des façades principales d'édifices protégés.

Ces surfaces ne doivent pas être construites pour préserver leur rôle de dégagement et de mise en valeur. Peuvent être acceptées la plantation d'arbre(s) et la création d'une petite construction de surface modeste (conservant les proportions de l'espace libre, et dans une limite de 9m² maximum), sous réserve qu'ils ne masquent pas la composition architecturale de la façade et qu'ils ne compromettent pas la perception du volume de la cour ou de l'espace libre.

Ces espaces peuvent être sablés, dallés, pavés ou engazonnés, en fonction du caractère des lieux et de leur cohérence avec la façade qu'il accompagne.

ZPU.4-3. JARDINS ET COURS (non repérés au Plan) & NOUVELLES PLANTATIONS

Pour garantir une présence végétale des cœurs d'îlots, il est imposé à l'occasion de tous projets de restauration, ou de nouvelles constructions principales, d'aménager un espace planté (libre de construction et de stationnement) sur les espaces libres créés, en avant et en arrière de la construction.

Un maximum de perméabilité des sols doit être assuré pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, limiter les ruissellements (à plus grande échelle les risques d'inondations), et enfin permettre une meilleure continuité des milieux naturels (biodiversité des sols).

D'une manière générale, les espaces libres ne doivent pas être encombrés de boisements trop denses (en dehors de ceux existants) et en particulier dans les « Axes, panoramas ou séquences de vue » repérés au Plan.

Les arbres plantés doivent être à l'échelle du quartier et de l'espace qu'ils agrémentent. Ces végétaux doivent s'inscrire dans la palette végétale de Guérande ; l'objectif est d'éviter toute banalisation de ces paysages.

ZPU.4-4. BOISEMENTS, ARBRES ET HAIES EXISTANTS (non repérés au Plan)

Tout projet de construction ou d'aménagement doit être précédé d'un relevé de la végétation existante. Le plan masse existant et projet doit donc obligatoirement figurer la végétation.

Lorsqu'ils sont des composantes essentielles au paysage, les arbres, haies et boisements existants doivent être préservés, soigneusement entretenus et si nécessaire complétés ou reconstitués par des plantations de même type ou de type équivalent (essence, couvert végétal) en cohérence avec l'existant.

Si l'implantation d'une construction est autorisée dans un boisement existant, le caractère boisé de la parcelle doit être conservé. Si l'implantation d'une construction est autorisée à proximité d'un arbre remarquable, il convient de s'implanter

à une distance raisonnée de l'arbre, c'est-à-dire permettant de garantir à la fois la pérennité de l'arbre et de la construction.

ZPU.4-5. ESPACES DE STATIONNEMENT

L'insertion des véhicules toujours plus nombreux dans ces zones urbaines patrimoniales est souvent difficile : ce sont eux qui occupent la plus grande partie des espaces libres au détriment des espaces végétalisés ou du respect de la cohérence d'implantation des constructions.

La composition spatiale, le traitement du sol et les éventuelles plantations doivent garantir une meilleure intégration de la voiture dans cet environnement. La création de nouveaux stationnements peut être interdite sur certaines parcelles particulièrement sensibles, au profit de la réalisation de parcs de stationnement communs mieux intégrés et plus faciles d'accès. De même, si la faible largeur de rue oblige à élargir ou mettre en retrait le portail d'accès, la création de stationnement peut être refusée.

Ces espaces doivent être séparés de la voie par la mise en place d'un élément bâti ou paysager permettant de les rendre les moins visibles possible depuis l'espace public. La suppression d'une clôture pour créer un espace de stationnement ouvert sur la rue peut être interdite (cf. Prescriptions sur les clôtures à l'article 6 du Titre 3). Dans le cas d'une opération d'ensemble, la question du stationnement doit être traitée en amont, avec le souci de rendre les véhicules les moins perceptibles possibles à partir de l'espace public.

Un maximum de perméabilité des sols doit être assuré.

Pour mémoire, la création de portes de garage est interdite dans les façades des constructions protégées.

ZPU.5 - Espaces publics et voiries

ZPU.5-1. VOIRIES ET DESSERTE

Seuls des élargissements ponctuels de voies existantes peuvent exceptionnellement être admis, sous réserve qu'ils n'entraînent pas la démolition d'éléments protégés. Dans le cadre d'un projet global de restructuration ou d'aménagement, le système de desserte interne peut exceptionnellement être adapté ou restructuré, de manière à assurer une meilleure mise en valeur des terrains considérés.

ZPU.5-2. AMENAGEMENTS URBAINS

Toute intervention sur l'espace public (traitement des sols, mobilier urbain et plantations) doit être issue d'une réflexion d'ensemble à une échelle plus large sur la qualité des espaces et notamment sur les espaces structurants des ensembles urbains : places, abords de la promenade des remparts, voies principales d'accès, entrées de ville et communs de villages. Tout projet de réaménagement doit s'appuyer, s'ils existent, sur des documents d'archives dans le but de retrouver ou de suggérer le caractère original des lieux en accord avec l'ambiance générale du bâti environnant.

Les contraintes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doivent être, autant que possible, intégrées à la réflexion dès en amont du projet pour permettre la meilleure conciliation entre aménagements fonctionnels et qualité des espaces urbains.

Les espaces publics existants doivent être aménagés de façon à limiter au maximum les surfaces bituminées au profit des pavages, espaces sablés ou plantés. Les bordures de béton doivent être, autant que possible, remplacées par des caniveaux et chaînettes de pavés de pierre.

Dans les faubourgs, les aménagements doivent s'inscrire dans la tonalité générale et la palette de matériaux utilisée pour la promenade ceinturant les remparts, en particulier pour les pieds de façades faisant face aux remparts, les espaces de stationnement attenants et les rues principales de faubourg menant aux portes de la ville close.

Dans les villages et secteurs ruraux, une voirie sans bordure sera souvent la meilleure solution. Dans les secteurs plus ruraux, les éventuels aménagements ne doivent remettre en cause le profil traditionnel des chemins et petites voies : haies, bas-côtés enherbés, fossés, sans trottoirs.

Il s'agit de conserver et d'affirmer le caractère historique et urbain : matériaux de qualité issus des terres locales (granite ou schiste), plantations bien pensées, entretien régulier de la végétation, organisation et traitement du stationnement, des éléments construits et du mobilier urbain, etc. L'exigence de qualité ne concerne pas seulement le traitement de la voie, mais aussi son profil en travers ; il s'agit notamment de maintenir ou de recréer une limite de qualité entre la rue et les parcelles privées et d'insérer la voiture au mieux par des aménagements qualitatifs.

ZPU.5-3. SIGNALISATION ET MOBILIER URBAIN

La signalisation et le mobilier urbain doivent être implantés de façon raisonnée, en recherchant une cohérence dans l'ensemble du mobilier (proscrire la multiplication des modèles) et une réduction a minima du nombre d'éléments pour ne pas encombrer l'espace public, tout en s'assurant de ne pas remettre en cause la sécurité routière. En particulier dans les secteurs des faubourgs et les centres des villages, les terrasses commerciales doivent respecter les Dispositions architecturales du présent document.

ZPU.5-4. PLANTATIONS (SUR ESPACES PUBLICS)

Pour respecter le caractère minéral de ces espaces urbains, les plantations doivent avant tout permettre de structurer l'espace : alignements d'arbres sur les places de grandes dimensions, arbre isolé sur les placettes de plus petites dimensions, bosquets et alignements d'arbres de hautes tiges.

Les plantations le long des façades et des murs de clôture de végétaux grimpants, fleurs,...réalisées par les riverains ou par la Collectivité sont à réaliser à chaque fois que la largeur de passage le permet.

ZPN : ZONE DE PATRIMOINE NATUREL

ZPN.1 - Caractère du secteur et Règles générales

La ZPN définie par le Plan réglementaire recouvre :

- les espaces naturels de qualité qui participent à l'identité paysagère de la commune ; beaucoup de ces espaces ont une vocation agricole qui ne peut être remise en cause par les dispositions qui suivent ;
- des secteurs urbanisés destinés à ne plus l'être compte tenu de leur classement au Plan Local d'Urbanisme en zone naturelle ou agricole.

Les prescriptions suivantes visent à protéger les grands espaces et les structures végétales qui font la qualité des paysages existants composés de haies et de boisements mais aussi de cultures et de prairies. Elles visent aussi à maintenir ou à reconstituer les ensembles végétaux et les percées visuelles nécessaires à la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti. Elles précisent les conditions dans lesquelles le paysage peut évoluer à travers des prescriptions touchant à l'implantation, aux volumétries et aux espaces libres, dans un souci de respect et de mise en valeur de la structure paysagère et des abords des secteurs patrimoniaux.

Aucune construction ou aménagement ne doit nuire à la mise en valeur du site ou des édifices de ce site, en particulier au respect de l'architecture d'un édifice protégé, des parcs, des boisements ou des paysages concernés, et plus globalement au respect de la trame paysagère.

ZPN.2 - Implantation des nouvelles constructions

Objectif : préserver la qualité paysagère de ces secteurs (végétation, espaces ouverts et vues)

Les constructions autorisées par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sont très peu nombreuses, leur implantation et leur volumétrie doivent garantir un impact minimum dans le paysage et dans les vues remarquables, notamment celles repérées sur le Plan par la légende « Axe, panorama et séquence de vue ». Dans cet objectif, l'implantation de la construction proche d'un boisement, d'une haie ou d'un autre élément bâti est à privilégier.

Les constructions peuvent être acceptées sous réserve du maintien de la qualité du paysage et du patrimoine bâti. Des dispositifs paysagers (de type encaissement du bâti dans le sol, réalisation de haies ou de boisements prolongeant les structures végétales) peuvent alors être imposés pour accompagner le projet.

Les extensions d'édifices autorisées par le Plan Local d'Urbanisme doivent respecter les principes d'implantation précédemment décrits, et ne doivent pas dénaturer la perception de l'édifice ou du paysage, ni conduire à un déboisement.

Dans tous les cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement de la voie, la limite de voie doit être matérialisée avec un élément de clôture maçonné ou végétalisé conforme aux prescriptions du présent document, sauf si la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain justifie l'absence de clôture.

ZPN.3 - Hauteur et gabarit des nouvelles constructions

Les volumétries doivent être de dimensions raisonnables et adaptées à l'environnement dans lequel elles s'insèrent ; en l'absence de volumétries de référence, elles doivent être de géométrie simple et privilégier les pentes faibles ou les toitures terrasses. Dans le cas de toitures terrasses, elles doivent être de préférence végétalisées.

Aucune construction nouvelle ne doit perturber la silhouette des paysages, ainsi une étude de silhouette intégrant la plantation de végétaux sur l'ensemble de la parcelle peut être exigée pour tout projet de construction potentiellement impactant dans le paysage.

Les constructions de hauteur importante (plus de 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage) peuvent être interdites dans les sites particulièrement sensibles en termes de paysage (proximité de patrimoine bâti remarquable, relief exposé au regard, abords du site classé des marais salants, etc.) et des dispositifs d'intégration paysagère peuvent être imposés (plantations de haies, adaptation du niveau d'implantation, matériaux discrets, etc.).

Les hauteurs peuvent également être limitées dans les espaces concernés par un « Axe, panorama ou séquence de vue », de façon à ce que la vue ne soit pas entièrement masquée.

ZPN.4 - Espaces libres et végétation

Toute intervention sur les espaces libres ne doit pas entamer le caractère naturel de ce secteur ni les vues remarquables offertes au promeneur. Il s'agit de maintenir/entretenir et de restaurer tout ce qui constitue l'univers végétal du paysage bocager ou des marais : anciens talus, haies bocagères, zones humides, bosquets, etc.

ZPN.4-1. JARDINS ET COURS (non repérés au Plan) & NOUVELLES PLANTATIONS

Dans le cas particulier des jardins liés aux manoirs, moulins ou autre élément de patrimoine remarquable, toutes les interventions sur ces espaces doivent avoir pour objectif de préserver voire de reconstituer la composition d'origine. Ces jardins doivent être traités avec l'édifice qu'ils accompagnent dans un souci de mise en valeur de l'ensemble architectural et paysager.

Tout projet sur la parcelle doit donc être l'occasion de mettre en valeur à la fois le paysage et l'architecture qu'il accompagne. S'agissant d'espaces privés, le relevé des éléments de patrimoine tels que murs, pavillons ou puits, et de la composition paysagère (pièces d'eau, boisement, bosquets, sujets remarquables) n'a pas été effectué ; un diagnostic et relevé des lieux seront donc exigés, pour que soient précisés (par les autorités délivrant les autorisations) les végétaux et éventuels éléments bâtis à conserver et à mettre en valeur. Souvent l'évolution de ces espaces tend vers une fermeture du paysage qui protège de la vue ces belles demeures, il convient de retrouver le bon équilibre entre intimité du domaine et mise en scène de l'architecture et de son « micro-paysage ». Ces espaces ne doivent pas être fragmentés par des haies, murs ou autres clôtures, sauf s'il s'agit d'une configuration d'origine.

Pour les autres espaces, il convient de conserver la composante végétale en plantant (de manière raisonnée) ces espaces et en assurant un maximum de perméabilité des sols pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, limiter les ruissellements (à plus grande échelle les risques d'inondations), et enfin permettre une meilleure continuité des milieux naturels (biodiversité des sols). Les arbres plantés doivent s'inscrire dans la palette végétale de Guérande ; l'objectif est d'éviter toute banalisation de ces paysages.

A certains endroits spécifiques, les espaces libres ne doivent pas être encombrés de boisements trop denses (en dehors de ceux existants) et en particulier dans les « Axes, panoramas ou séquences de vue » repérés au Plan. Il convient de respecter l'horizontalité du paysage ou le faible relief des vallons en traitant les espaces libres avec le moins d'éléments émergeants et de traiter les haies végétales avec des essences peu denses ou des talus empierrés.

A l'inverse, certains espaces naturels et agricoles nécessitent d'être séparés des zones de constructions nouvelles (habitat, artisanat ou industrie) par des haies, des murs de maçonneries traditionnels ou des structures boisées plus importantes.

ZPN.4-2. BOISEMENTS, ARBRES ET HAIES EXISTANTS (non repérés au Plan)

Tout projet de construction ou d'aménagement doit être précédé d'un relevé de la végétation existante. Le plan masse existant et projet doit donc obligatoirement figurer la végétation.

Lorsqu'ils sont des composantes essentielles au paysage et n'entravent pas la gestion des Espaces Naturels Sensibles, les arbres, haies et boisements existants doivent être préservés, soigneusement entretenus et si nécessaire complétés ou reconstitués par des plantations de même type ou de type équivalent (essence, couvert végétal) en cohérence avec l'existant.

Si l'implantation d'une construction est autorisée dans un boisement existant, le caractère boisé de la parcelle doit être conservé. Si l'implantation d'une construction est autorisée à proximité d'un arbre remarquable, il convient de s'implanter à une distance raisonnée de l'arbre, c'est-à-dire permettant de garantir à la fois la pérennité de l'arbre et de la construction.

ZPN.4-3. ESPACES DE STATIONNEMENT

Dans l'objectif de mieux intégrer la voiture dans ces paysages, une composition spatiale, un traitement particulier du sol ou/et des plantations peuvent être imposés.

Ces espaces doivent être séparés de la voie et doivent faire l'objet d'un traitement paysager pour en réduire l'impact dans le paysage. Un maximum de perméabilité des sols doit être assuré.

La création de nouveaux stationnements peut être interdite sur certaines parcelles particulièrement sensibles en termes de paysage.

ZPN.4-4. ESPACES CULTIVES ET ESPACES NATURELS

Les espaces agricoles comprennent toutes les zones exploitées en culture ou en prairies, haies,... et les espaces naturels sont les zones humides, berges de plan d'eau, ou les zones occupées par une exploitation générant un équilibre écologique intéressant avec le site (marais, lande, zones boisées,...). Dans les deux cas, chaque acteur doit veiller à l'objectif de la conservation de la qualité des espaces, qui passe par :

- le maintien des essences d'arbres de la palette végétale locale,
- le maintien des principales vues sur le patrimoine bâti ou paysager.

Les dégagements visuels nécessaires à la qualité de ces vues doivent être maintenus et parfois restitués. En revanche, il est parfois intéressant de séparer les espaces naturels et agricoles des nouvelles zones de construction (habitation, artisanat, industrie,...) par des haies, des murs de maçonneries traditionnelles ou des structures boisées plus importantes.

ZPN.4-5. ABORDS DES MARAIS SALANTS & FRANGES A PRESCRIPTIONS SPECIALES

Les secteurs plus particuliers des marais et de ses abords contribuent à la spécificité et à la qualité du site classé. Le paysage horizontal des marais offre des vues très dégagées et permet des vues lointaines sur le coteau et les ensembles des villages paludiers. **Il convient d'agir contre le développement des arbres et plantes envahissantes qui risquent à terme de fermer le paysage.**

Les abords du site classé doivent être soigneusement traités dans le double objectif de créer un premier plan en avant des ensembles de constructions récents et de cadrer des ouvertures visuelles entre le coteau et le marais (cf. Franges à prescriptions spéciales).

Pour les franges à prescriptions spéciales repérées au Plan réglementaire, il convient de se reporter au chapitre ZIP 6.

ZPN.5 - Espaces publics et voiries

ZPN.5-1. VOIRIES ET DESSERTE

Les voies nécessaires à la desserte et à l'exploitation des terrains existent déjà et présentent le plus souvent une qualité paysagère satisfaisante qu'il convient de préserver.

Les créations ou élargissements de voies ne peuvent être admis que dans le cadre d'un projet global de restructuration ou d'aménagement, sous réserve d'être compatible avec la qualité du paysage dans lequel elle s'insère. Des structures paysagères particulières peuvent être imposées pour accompagner le projet.

Les haies de clôture, talus et murs qui les bordent doivent être entretenus, voire reconstitués dans le cas où ils auraient disparu, si ces dispositifs ne mettent pas en péril la sécurité en réduisant la visibilité d'un accès ou d'un carrefour existant.

ZPN.5-2. AMENAGEMENTS URBAINS

Toute intervention sur l'espace public (traitement des sols, mobilier urbain et plantations) doit être issue d'une réflexion d'ensemble à une échelle plus large sur la qualité des espaces et notamment sur les espaces structurants des ensembles urbains (places, voies principales d'accès, entrées de ville et communs de villages). Tout projet de réaménagement doit s'appuyer, s'ils existent, sur des documents d'archives dans le but de retrouver ou de suggérer le caractère originel des lieux en accord avec l'ambiance générale du bâti environnant.

Les contraintes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doivent être, autant que possible, intégrées à la réflexion dès en amont du projet pour permettre la meilleure conciliation entre aménagements fonctionnels et qualité des espaces urbains.

Les espaces publics existants doivent être aménagés de façon à limiter au maximum les surfaces bituminées au profit des pavages, espaces sablés ou plantés. Les bordures de béton seront autant que possible remplacées par des caniveaux et chaînettes de pavés de pierre. Dans les villages, une voirie sans bordure sera souvent la meilleure solution. Dans les secteurs plus ruraux, les éventuels aménagements ne doivent remettre en cause le profil traditionnel des chemins et petites voies : haies, bas-côtés enherbés, fossés, sans trottoirs.

L'exigence de qualité ne concerne pas seulement le traitement de la voie, mais aussi son profil en travers ; il s'agit notamment de maintenir ou de recréer une limite de qualité entre la rue et les parcelles privées.

La signalisation et le mobilier urbain doivent être implantés de façon raisonnée, en recherchant une cohérence dans l'ensemble du mobilier (proscrire la multiplication des modèles) et une réduction à minima du nombre d'éléments pour ne pas encombrer l'espace public.

ZIP : ZONE D'IMPACT PAYSAGER

ZIP.1 - Caractère du secteur et Règles générales

Il s'agit de secteurs d'urbanisation récente (voire future) ou trop hétérogènes pour être caractérisés comme patrimoniaux. Ils ne présentent pas en eux-mêmes d'intérêt patrimonial, mais s'interposent dans les vues sur et à partir des ensembles protégés, en particulier entre le site classé et la ville, et entre les villages protégés et les espaces naturels qui les entourent.

Cette zone concerne des secteurs déjà urbanisés et des secteurs destinés à l'être (qui font généralement l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans le Plan Local d'Urbanisme). Il convient de se reporter au Plan Local d'Urbanisme pour identifier les secteurs destinés à être densifiés ou, au contraire, à évoluer vers une zone naturelle. Les prescriptions qui suivent sur les futures constructions s'entendent sur les constructions autorisées par le document urbanisme.

La ZIP vise essentiellement à maîtriser l'impact visuel de ces ensembles bâtis (existants ou futurs) dans le paysage général de la ville (notamment par un couvert végétal) et assurer une cohérence urbaine et paysagère (notamment par les clôtures).

Il s'agit d'exiger des implantations urbaines et volumétries assurant la continuité de l'ensemble urbain et de maîtriser les éléments majeurs de l'aspect extérieur des constructions (dont les volumétries) avec une exigence particulière quant au traitement des clôtures et des espaces libres, dans l'objectif de **garantir à ces espaces urbains leur rôle de transition (visuelle et/ou physique) vers un secteur patrimonial.**

Aucune construction ou aménagement ne doit nuire à la mise en valeur du site ou des édifices de ce site, en particulier au respect de l'architecture d'un édifice protégé et de la trame urbaine patrimoniale et/ou paysagère.

ZIP.2 - Implantation des nouvelles constructions

ZIP.2-1. OBJECTIFS ET REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

Objectif : contribuer au maintien et/ou à l'amélioration de la cohérence urbaine et paysagère de ces secteurs.

Les nouvelles constructions doivent garantir une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de la parcelle et plus globalement à l'échelle de l'îlot et/ou du quartier ; cet objectif passe par le respect de la logique d'implantation du tissu urbain, une hiérarchie des volumes (volume principal, secondaire et annexes), la qualité des clôtures et le traitement des espaces libres.

L'implantation d'une nouvelle construction principale, d'une extension ou d'une annexe doit s'inscrire dans le cadre d'une réflexion globale sur la qualité du cœur d'îlot ou du paysage urbain.

En particulier, il est exigé que l'épaisseur des nouvelles constructions soit compatible avec celles des édifices voisins, de façon à éviter d'éventuels décalages inesthétiques et gênants pour l'intimité et l'ensoleillement des constructions et des jardins mitoyens. A l'exception des cas où le projet permet de rééquilibrer une situation urbaine non satisfaisante, les volumes secondaires ne doivent pas s'intercaler entre le bâti principal et la rue.

Les dispositions qui suivent tendent vers l'objectif précité mais, dans certains cas, pour répondre cet objectif, des dispositions différentes peuvent être autorisées, voire imposées notamment s'il s'agit de :

- mettre en valeur des éléments protégés (bâti ou clôture), sur le même terrain ou un terrain voisin,
- mettre en valeur un point de vue remarquable (repéré sur le Plan par la légende « Axe, panorama ou séquence de vue »),
- s'implanter sur des parcelles particulièrement larges ou de configuration urbaine particulière, et, en particulier, afin d'éviter la création de pignons aveugles et inesthétiques,
- singulariser un édifice spécifique (bâtiments publics notamment) par rapport à l'organisation urbaine du quartier (par exemple, pour aménager un parvis en avant de la construction).

Aux abords du site classé, aucune construction ne doit être implantée, sauf configuration parcellaire spécifique, au-delà de la zone urbanisée définie par une ligne reliant les bâtiments déjà existants et de hauteur semblable.

ZIP.2-2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le maillage existant en respectant le parcellaire traditionnel et la logique d'implantation urbaine de la rue et en assurant la meilleure transition avec l'existant. Le rapport à la rue doit être particulièrement soigné pour garantir une qualité du front bâti, qui passe en outre par la qualité des clôtures et des espaces libres.

Il convient donc d'observer en premier lieu le contexte bâti :

- Dans le cas d'un front bâti cohérent, la nouvelle construction doit s'implanter à l'alignement de la voie ou dans le prolongement d'éléments bâtis existants c'est-à-dire, le plus souvent, en s'adossant aux pignons aveugles existants. Des décrochés en creux partiels et mineurs peuvent être autorisés sous réserve de conserver une cohérence à la composition architecturale de la séquence urbaine.
- Si les constructions voisines présentent des implantations différentes, le projet doit garantir un rapport cohérent de la construction avec la rue et son environnement immédiat.

Dans tous les cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement de la voie, la limite de voie doit être matérialisée avec un élément de clôture maçonné ou végétalisé conforme aux prescriptions du présent document, sauf si la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain justifie l'absence de clôture.

ZIP.2-3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES & DISTANCE DE VUE

Dans le cas de construction(s) voisine(s) implantée(s) en limite(s) séparative(s) latérale(s), la nouvelle construction doit privilégier une implantation le long de la ou les limite(s) séparative(s) en adossement au(x) mitoyen(s).

En l'absence de construction(s) voisine(s) en limite séparative, un retrait peut être imposé par rapport aux limites séparatives ; la distance de ce retrait doit être adaptée à la nature et configuration des parcelles et à la hauteur de la construction projetée dans le but de respecter un espace de respiration et une distance de vue suffisants.

Dans le cas de construction(s) voisine(s) ouvrant une vue directe sur une parcelle voisine, l'implantation de la nouvelle construction doit garantir une intimité et un ensoleillement suffisants pour chacune des constructions.

Une distance de retrait plus ou moins importante peut être imposée dans le cas d'un jardin ou d'une façade à mettre en valeur ou pour assurer une meilleure cohérence urbaine.

ZIP.2-4. CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS (DONT SURELEVATIONS)

D'une manière générale, le projet, et notamment l'échelle du ou des gabarit(s) et la composition des volumes entre eux, doit conserver lisible la hiérarchie des volumes entre le volume principal (en général, la construction initiale existante), le volume secondaire (en général, l'extension) et les éventuels volumes annexes.

A l'exception des cas où le projet permet de rééquilibrer une situation urbaine non satisfaisante, l'extension ne doit pas s'intercaler entre le bâti principal et la rue. Il est souvent plus adapté de développer l'extension vers l'arrière avec des dispositifs qui sont à déterminer en fonction des objectifs, des usages, et d'une composition générale de l'espace du jardin ou de la cour : prolongation des toitures existantes, organisation linéaire, volume isolé ou encore volume raccordé à l'existant par un patio par exemple. Dans certains cas justifiés par la volumétrie, l'architecture ou la recherche d'ensoleillement, une composition spécifique peut être proposée en s'implantant latéralement et parfois jusqu'en limites séparatives.

Le principe d'une extension peut être refusé s'il vient perturber le paysage urbain ou une composition architecturale ou encore masquer un fragment de façade intéressant d'un point de vue architectural ou patrimonial.

ZIP.2-5. CAS PARTICULIER DES ANNEXES

Les annexes doivent être implantées dans un souci de composition avec l'existant, en général au droit des limites séparatives ou/et en continuité avec les éléments bâtis existants (constructions principales, murs de séparation des jardins, édifices mitoyens).

Dans le cas de grandes parcelles, leur implantation peut être plus libre (en retrait des limites séparatives et des éléments bâtis existants) mais toujours dans un souci de composition globale et de discrétion par rapport à l'environnement.

ZIP.3 - Hauteur et gabarit des nouvelles constructions

La hauteur et le gabarit des nouvelles constructions doivent être composés avec ceux des constructions voisines existantes et en particulier, des constructions protégées. Dans le cas de configuration urbaine particulière, des dispositions spécifiques peuvent être autorisées voire imposées. En particulier, dans les espaces concernés par un « Axe, panorama ou séquence de vue », une hauteur plus faible peut être imposée de façon à ce que la vue ne soit pas entièrement masquée.

ZIP.3-1. HAUTEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, la hauteur de la nouvelle construction est limitée à celle des constructions voisines les plus élevées, à l'égout comme au faîtage. Elle doit être en cohérence avec le tissu urbain existant ; pour cela, il peut être exigé une analyse détaillée permettant d'apprécier son impact dans la silhouette du paysage et du quartier et le maintien des vues remarquables. En particulier, les hauteurs peuvent être limitées dans les espaces concernés par un « Axe, panorama ou séquence de vue », de façon à ce que la vue ne soit pas entièrement masquée.

Si la nouvelle construction s'intercale entre deux édifices de hauteurs différentes, elle doit assurer, dans la mesure du possible, la transition entre les deux hauteurs en s'ajustant toujours au-dessous de la hauteur de l'édifice le plus élevé, nonobstant les ajustements de hauteur précités.

Les annexes ne peuvent qu'être des constructions basses, elles sont limitées à un seul niveau.

ZIP.3-2. GABARIT DE TOITURE PRINCIPALE

Pour garantir une intégration satisfaisante dans la silhouette de la ville, le gabarit de la nouvelle construction et en particulier celui de la toiture principale (volume de toit au-dessus du sommet de façade) doit être déterminé en fonction des volumétries environnantes et du matériau de couverture (cf. Prescriptions architecturales).

L'orientation du faîtage du volume de toiture principal doit être en cohérence avec celle des constructions environnantes et avec les courbes de niveaux.

Dans le cas d'adossement, l'accroche de la construction projetée doit assurer une transition et, le cas échéant, une mise en valeur des pignons qui présentent un intérêt patrimonial (pignon découvert notamment). La hauteur de faîtage doit garantir une épaisseur de pignons compatibles avec les édifices voisins représentatifs du tissu patrimonial.

Selon la nature de l'architecture ou la nécessité d'une continuité avec un volume bâti existant, des dispositions particulières peuvent être acceptées dans la mesure où elles ne compromettent pas la cohérence du paysage urbain, et notamment dans le cas d'équipements publics ou de nature assimilable.

Des volumes secondaires de toiture peuvent s'adosser au volume principal, à condition que leur faîtage ne dépasse pas la moitié de la hauteur du versant principal.

ZIP.4 - Espaces libres et végétation

D'une manière générale, une réflexion globale sur l'impact paysager passe par un travail de recomposition du vide, à savoir : les plantations, les clôtures, le traitement des franges de ces secteurs.

ZIP.4-1. JARDINS ET COURS (non repérés au Plan) & NOUVELLES PLANTATIONS

Pour conserver la dominante végétale des cœurs d'îlots, il est imposé à l'occasion de tous projets de restauration, d'extension d'édifices existants ou de constructions neuves, d'aménager un espace planté (libre de construction et de stationnement) sur les espaces libres créés, en avant et en arrière de la construction, sur une surface au moins égale à 20 % de la surface du terrain.

Un maximum de perméabilité des sols doit être assuré pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, limiter les ruissellements (à plus grande échelle les risques d'inondations), et enfin permettre une meilleure continuité des milieux naturels (biodiversité des sols).

D'une manière générale, les espaces libres ne doivent pas être encombrés de boisements trop denses (en dehors de ceux existants) et en particulier dans les « Axes, panoramas ou séquences de vue » repérés au Plan.

Les arbres plantés doivent être à l'échelle du quartier et de l'espace qu'ils agrémentent. Ces végétaux doivent s'inscrire dans la palette végétale de Guérande ; l'objectif est d'éviter toute banalisation de ces paysages.

ZIP.4-2. BOISEMENTS, ARBRES ET HAIES EXISTANTS (non repérés au Plan)

Lorsqu'ils sont des composantes essentielles au paysage, les arbres, haies et boisements existants doivent être préservés, soigneusement entretenus et si nécessaire complétés ou reconstitués par des plantations de même type ou de type équivalent (essence, couvert végétal) en cohérence avec l'existant.

Si l'implantation d'une construction est autorisée dans un boisement existant, le caractère boisé de la parcelle doit être conservé. Si l'implantation d'une construction est autorisée à proximité d'un arbre remarquable, il convient de s'implanter à une distance raisonnée de l'arbre, c'est-à-dire permettant de garantir à la fois la pérennité de l'arbre et de la construction.

ZIP.4-3. ESPACES DE STATIONNEMENT

L'insertion des véhicules toujours plus nombreux dans ces zones urbaines patrimoniales est souvent difficile : ce sont eux qui occupent la plus grande partie des espaces libres au détriment des espaces végétalisés ou du respect de la cohérence d'implantation des constructions.

Dans l'objectif de mieux intégrer la voiture dans cet environnement, une composition spatiale, un traitement particulier du sol ou/et des plantations peuvent être imposés. Ces espaces doivent être séparés de la voie par la mise en place d'un élément bâti ou paysager permettant de les rendre les moins visibles possible depuis l'espace public. Un maximum de perméabilité des sols doit être assuré.

La suppression d'une clôture pour créer un espace de stationnement ouvert sur la rue peut être interdite (cf. Prescriptions sur les clôtures à l'article 6 du Titre 3).

La création de nouveaux stationnements privés visibles de l'espace public peut être interdite sur certaines parcelles particulièrement sensibles en termes de paysage, au profit de la réalisation de parcs de stationnement communs mieux intégrés et plus faciles d'accès. De même, si la faible largeur de rue oblige à élargir le portail d'accès, la création de stationnement peut être refusée.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, la question du stationnement doit être traitée en amont, avec le souci de rendre les véhicules les moins perceptibles possibles à partir de l'espace public.

ZIP.4-4. FRANGES A PRESCRIPTIONS SPECIALES (repérées au Plan)

> voir chapitre ZIP.6

ZIP.5 - Espaces publics et voiries

ZIP.5-1. VOIRIES ET DESSERTE

Les voies d'accès historiques reliant les zones de patrimoine urbain doivent faire l'objet d'un soin particulier. L'objectif est de toujours préserver au mieux leur état d'origine ou de le reconstituer lorsque celui-ci a déjà été détérioré. Les murs de pierre, talus et haies bocagères existantes doivent être soigneusement conservés entretenus et éventuellement reconstitués dans le même esprit.

Les nouvelles voies et emprises communes doivent être conçues de façon à ouvrir des perspectives sur le paysage ou les éléments de patrimoine bâtis proches ou lointains. Elles doivent aussi faciliter l'orientation des volumes à construire par rapport au relief. Les accès sont à limiter au minimum en bordure des marais (site classé), de manière à ce que les franges à prescriptions spéciales correspondent à des fonds de parcelles.

ZIP.5-2. AMENAGEMENTS URBAINS

Toute intervention sur l'espace public (traitement des sols, mobilier urbain et plantations) doit être issue d'une réflexion d'ensemble à une échelle plus large sur la qualité des espaces.

Les contraintes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doivent être, autant que possible, intégrées à la réflexion dès en amont du projet pour permettre la meilleure conciliation entre aménagements fonctionnels et qualité des espaces urbains.

Il s'agit le plus souvent de renforcer le caractère riverain des places, avenues et rues de ces secteurs. L'exigence de qualité ne concerne pas seulement le traitement de la voie mais aussi son profil en travers qui ne doivent pas être trop routiers ; il s'agit notamment de maintenir ou de recréer une limite de qualité entre la rue et les parcelles privées. Les plantations sont à encourager pour renforcer la structure paysagère de ces secteurs, sous forme d'alignements notamment.

La signalisation et le mobilier urbain doivent être implantés de façon raisonnée, en recherchant une cohérence dans l'ensemble du mobilier (proscrire la multiplication des modèles) et une réduction à minima du nombre d'éléments pour ne pas encombrer l'espace public.

ZIP.6 - Franges à prescriptions spéciales (repérées au Plan)

Les franges à prescriptions spéciales correspondent principalement aux limites des ZIP avec le site classé des marais salants et les principales voies d'accès aux ZPU, particulièrement sensibles pour la valorisation du paysage.

Les prescriptions correspondantes visent à éviter des constructions trop proches de ces limites et maîtriser la nature des limites extérieures des secteurs d'urbanisation : nature et épaisseur des structures végétales à mettre en place, nature et hauteur des clôtures..., de façon à maintenir ou reconstituer la qualité des espaces concernés. En revanche, elles ne sont pas à appliquer si elles s'avèrent incompatibles avec l'exploitation de salines, notamment si les plantations pouvaient créer un écran aux vents d'est favorables à l'évaporation.

La profondeur de la frange est d'au moins 10 mètres, à partir de la limite de parcelle à laquelle elle s'applique. Dans cette largeur, aucune construction ou aménagement en dur (y compris cabanes, portiques, piscines,..) ne doit être réalisé.

L'espace concerné doit comporter au moins une haie bocagère constituée d'essences adaptées au type de milieu avec lequel la frange est en contact, les essences sont listées ci-dessous. Les espèces invasives aquatiques et terrestres telles que le Baccharis Halimifolia et l'Herbe de la Pampa sont proscrites.

Les éventuels grillages doivent être le moins visibles possibles, à savoir : ils doivent être intégrés à la végétation, d'une hauteur inférieure à celle-ci et être positionnés en recul de 1 mètre minimum de l'alignement.

Les accès aux parcelles concernées doivent être réalisés si possible en arrière de cette frange ; si un accès devait être réalisé, le portail est à implanter à au moins 5 mètres de retrait.

La qualité de ces éléments de clôture doit faire l'objet d'un soin particulier. Des murs de clôture ou talus empierrés peuvent être réalisés sous réserve d'être constitués de pierres de pays montées à joints secs ou enduites à pierres vues.

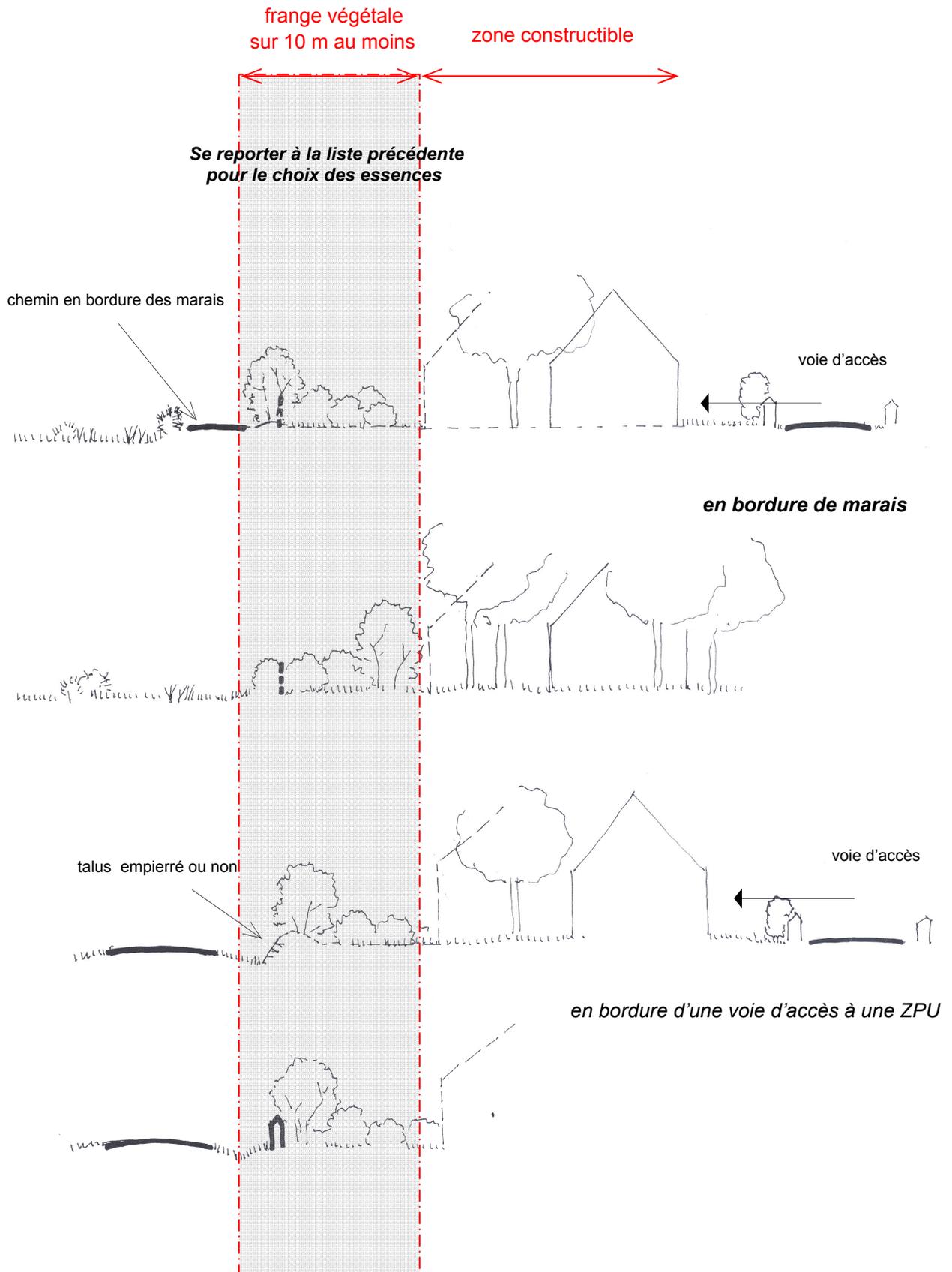
Ces prescriptions constituent une base minimum qui pourra être précisée en fonction de chaque situation particulière.

Liste des essences à planter dans les franges à prescriptions spéciales selon le type de milieu, élaborée par Claude Figureau.

Type de milieu en contact	Catégorie	Nom scientifique	Nom commun	Hauteur	Largeur	Utilisation		
Marais salant	ARBUSTES	<i>Atriplex halimus</i>	Arroche marine	2,5	2	Talus, sol non soumis à la marée		
		<i>Tamarix gallica</i>	Tamaris de France	4	3	Talus bord de fossés, supporte l'inondation hivernale ou par la marée		
		<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux	10	8	Milieux humide non salés, supporte les embruns		
		<i>Hyppophae rhamnoides</i>	Argousier	2,5	2	Milieux humides à sec, supporte les embruns		
		<i>Lycium barbarum</i>	Lyciet	2	2	Talus, sol non soumis à la marée		
		<i>Punus spinosa</i>	Prunellier	4	3	Talus bord de fossés, supporte l'inondation hivernale		
		<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine	6	4	Talus bord de fossés, supporte l'inondation hivernale		
		<i>Genista tinctoria</i>	Genêt des teinturiers	3	2	Talus bord de fossés, supporte l'inondation hivernale		
			ARBRES	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun	25	20	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
				<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	20	12	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
				<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	25	15	Bord des fossés, haies, supporte l'inondation hivernale temporaire
				<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	20	12	Bord des fossés, des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
				<i>Betula pubescens</i>	Bouleau pubescent	10	8	Bord des fossés, des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
				<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	10	10	Bord des fossés, des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire
		<i>Prunus avium</i>	Merisier	15	15	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire		
Marais non salé	ARBUSTES	<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux	10	8	Bord des fossés, des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire		
		<i>Rhamnus frangula</i>	Bourdaine	2,5	2	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire		
		<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	4	4	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire		
		<i>Ribes sanguineum</i>	Groseiller sanguin	1	0,8	Bord des fossés, des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire		
		<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	2	2	Bord des fossés, des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire		
		<i>Salix viminalis</i>	Osier	3	3	Bord des fossés, des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire		
		<i>Viburnum opulus</i>	Obier	4	3	Bord des fossés, des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire		
		<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine	6	4	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire		
		<i>Ulex minor</i>	Ajonc nain	1	1,5	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire		
		<i>Genista tinctoria</i>	Genêt des teinturiers	2	1	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire		
		<i>Genista anglica</i>	Genêt D'Angleterre	1	1,5	Bord des fossés, des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire		
		<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	4	3	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire		
		<i>Salix repens</i>	Saule rampant	0,8	1	Bord des fossés, des eaux, milieux humides, supporte l'inondation hivernale temporaire		
		<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	4	3	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire		
		<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun cathartique	3	3	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire		
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	5	4	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire				
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille	2,5	1	Bord des fossés haies, supporte l'inondation hivernale temporaire				
INTERFACES URBAINES	ARBUSTES LOCAUX	<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	5	4	Haies, talus, chemins, lisières des bois		
		<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine	6	4	Haies, talus, chemins, lisières des bois		
		<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	4	4	Haies, talus, chemins, lisières des bois		
		<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux	10	8	Haies, talus, chemins, lisières des bois		
		<i>Ulex europaeus</i>		2	2	Haies, talus, chemins, lisières des bois		
		<i>Cytisus scoparius</i>		2	2	Haies, talus, chemins, lisières des bois		
		<i>Rosa canina</i>		3	6	Haies, talus, chemins, lisières des bois		
		<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille	2,5	1	Haies, talus, chemins, lisières des bois		
		<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	4	3	Haies, talus, chemins, lisières des bois		
		<i>Ligustrum vulgare</i>	Troëne vulgaire	1,5	1	Haies, talus, chemins, lisières des bois		
		<i>Eonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	2	1	Haies, talus, chemins, lisières des bois		
		<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	3	2	Haies, talus, chemins, lisières des bois		

FRANGES A PRESCRIPTIONS SPECIALES

Ces illustrations ont valeur d'exemples et n'ont donc pas de caractère réglementaire.



TITRE 3.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS

1- ARCHITECTURE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

- 1.1- Règles générales
- 1.2- Expression architecturale, formes, matériaux et couleurs
- 1.3- Architecture de l'extension
- 1.4- Architecture des annexes (abris de jardin et autres)

2- MODIFICATION DES EDIFICES EXISTANTS

- 2.1- Patrimoine bâti protégé : type A et type B
- 2.2- Élément bâti non protégé
- 2.3- Petit patrimoine (croix, puits, fours, moulins) et salorges

3- RESTAURATION DES EDIFICES PROTEGES

- 3.1- Règles générales
- 3.2- Matériaux de façades des édifices protégés
- 3.3- Toitures des édifices protégés : matériaux et formes
- 3.4- Détails de toitures des édifices protégés : souches de cheminée, lucarnes, etc.
- 3.5- Menuiseries et ferronneries des édifices protégés

4- INTEGRATION DES VITRINES, DEVANTURES ET ENSEIGNES COMMERCIALES

- 4.1- Règles générales
- 4.2- Intégration de la façade commerciale dans les baies existantes : vitrine
- 4.3- Façade commerciale en applique : devanture
- 4.4- Enseignes
- 4.5- Stores et bannes
- 4.6- Terrasses estivales (ouvertes) et terrasses couvertes

5- INTEGRATION DES RESEAUX, ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES A LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE

(EDIFICES EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES)

- 5.1- Réseaux aériens et autres éléments techniques en toiture et façade
- 5.2- Panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques
- 5.3- 'Façades solaires' : vérandas, serres, coursives couvertes, etc.
- 5.4- Isolation par l'extérieur
- 5.5- Eoliennes domestiques
- 5.6- Pompes à chaleur : géothermie et aérothermie

6- CLOTURES

- 6.1- Clôtures existantes de qualité
- 6.2- Nouvelles clôtures (et toutes clôtures dont l'aspect doit être amélioré)

Les chapitres qui suivent s'appliquent à toutes les parcelles et/ou constructions (sauf mentions contraires) situées dans l'emprise du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, tous secteurs réglementaires confondus.

1. ARCHITECTURE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS & EXTENSIONS

Les prescriptions qui suivent concernent également les interventions sur les édifices non protégés et les extensions de l'existant.

1.1- Règles générales

Tout projet de construction sera apprécié en fonction de :

- la cohérence de l'architecture proposée et la qualité du dessin et des détails,
- la cohérence d'échelle (volumétries), de matériaux et de composition avec les édifices voisins (en particulier si ceux-ci sont protégés).

Les bâtiments publics (ou recevant du public) peuvent affirmer une singularité architecturale et urbaine, sans toutefois remettre en cause une certaine harmonie de couleurs et de formes.

Les volumétries, les détails architecturaux, les matériaux de façade comme les couleurs et les menuiseries font l'objet de prescriptions spécifiques ci-après.

1.2- Expression architecturale, formes, matériaux et couleurs

Les constructions neuves doivent témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les différentes typologies architecturales identifiées sur Guérande témoignent de leur époque de réalisation. Ainsi, la reproduction fidèle de modèles historiques ou locaux peut parfois apparaître comme une solution mais en aucun cas comme une obligation. **Le parti architectural doit être arrêté en fonction de l'environnement immédiat de la construction de manière à s'insérer avec simplicité et qualité dans l'ensemble urbain et s'inscrire en continuité de l'existant.**

Cette continuité passe par l'usage de matériaux et de couleurs utilisés sur les édifices voisins protégés ou de matériaux cohérents avec ceux-ci ou par un accord avec les tonalités dominantes (celles des matériaux traditionnels et du paysage). Les matériaux modernes ne sont pas exclus pour autant mais doivent garantir une discrétion et/ou une cohérence dans le paysage urbain et être traités avec un souci du détail.

La nouvelle construction doit aussi respecter les grandes lignes de composition architecturale et les caractéristiques du parcellaire si celui-ci est significatif de l'histoire urbaine.

L'objectif primordial est d'éviter une banalisation de l'image de la commune par des formes standardisées. En revanche, il n'est pas question ici de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire. Leur qualité sera donc appréciée au coup par coup au vu des propositions des architectes. A défaut de règles strictes, il est possible de définir quelques principes pour définir la qualité des projets :

Formes et matériaux de toiture

De façon à maintenir la silhouette de la ville et des villages, le volume de toit de référence est la toiture à deux pentes couvertes en ardoise. Les pentes de toit doivent respecter un angle de 45 degrés minimum ; une pente plus faible ou plus forte peut en effet être imposée s'il s'agit d'assurer une bonne articulation avec la(es) construction(s) voisine(s).

Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine, d'autres volumétries de toitures peuvent être autorisées ainsi que d'autres matériaux tels que le zinc, le plomb, le cuivre, dans la limite du respect des objectifs généraux précédemment cités et des prescriptions qui suivent.

Dans un contexte où les constructions environnantes sont couvertes en chaume (villages), le chaume (et les pentes de toitures correspondantes) peut être imposé pour les nouveaux projets.

TOITURE D'ARDOISES

Dans le cas des toitures d'ardoises, les ardoises doivent être naturelles et les faitages doivent être traités avec des tuiles en terre cuite naturelle scellées à bain de chaux, sans surépaisseur. En ZPU et dans tout autre secteur dès lors que la construction aura un impact particulier sur le paysage et/ou le patrimoine bâti, les crochets doivent être teintés pour s'harmoniser à la tonalité de la couverture. Les éventuels châssis de toit ne sont admis que s'ils n'impactent pas le paysage urbain ; en général ; ils doivent être implantés en partie basse de la toiture.

TOIT TERRASSE

L'usage des toitures terrasses doit garantir une intégration satisfaisante dans le paysage urbain ; les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un matériau de revêtement qualitatif et durable (impact minimum dans la silhouette et les tonalités de l'environnement) ou d'un traitement végétalisé.

CHEMINEE

Dans le cas d'une construction au volume traditionnel, les souches de cheminée doivent être maçonnées dans le prolongement du pignon. S'il s'agit d'ajouter un conduit dans une toiture existante ou d'une expression architecturale contemporaine, le positionnement, les dimensions et les matériaux doivent alors garantir un impact minimum du conduit sur le paysage urbain et sans dénaturer l'architecture. Les conduits en matériaux brillants sont en particulier interdits.

DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les dispositifs de récupération et descentes d'eaux pluviales doivent être traités de manière cohérente avec l'architecture de façade et avec des matériaux de qualité ; le PVC est interdit.

Composition de façade

Une façade doit être composée, ce qui signifie que les dimensions, les proportions globales, le rapport entre lignes verticales et horizontales ainsi que la disposition des percements doivent participer au dessin et à l'animation (ombre et lumière) de la façade tout autant que les percements servent à l'organisation intérieure. Les lucarnes et tout élément décoratif doivent être soigneusement insérés dans la composition d'ensemble de la façade et être en cohérence avec le parti architectural de la construction.

Pour favoriser la biodiversité, il convient aussi de développer des façades qui permettent l'accueil de la faune comme les hirondelles, les chauves-souris, les lézards et bien d'autres espèces en voie de raréfaction.

Matériaux de façade

Les matériaux et enduits de façade doivent s'inspirer des couleurs et textures des façades voisines réalisées le plus souvent en pierre de granite et enduit traditionnel. L'utilisation du granite sur tout ou partie de la façade peut être imposée dans certains contextes (en particulier face aux remparts). De même, un enduit à la chaux ou un badigeon blanc sur les murs ou les encadrements peut être imposé en fonction de la localisation de la construction projetée (en particulier dans les villages aux abords du site classé). D'autres matériaux peuvent être admis, dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine, sous réserve de bonne intégration dans le paysage urbain et architectural.

En ZPU et dans tout autre secteur dès lors que la construction aura un impact particulier sur le paysage et/ou le patrimoine bâti, les baguettes d'angle (sur les arêtes) et l'enduit gratté sont à proscrire.

Cohérence des menuiseries

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une réflexion sur l'ensemble de la façade (y compris pour leur renouvellement), l'objectif est de respecter la cohérence architecturale et les éléments existants dans l'environnement immédiat. Les matériaux et les couleurs ayant trop d'impact dans le paysage urbain, comme le bois vernis, le PVC blanc et les matériaux de synthèse (par exemples, clins de bois reconstitué, peinture à effet plastifié, résine industrielle, etc.) sont interdits au profit de solutions plus satisfaisantes en termes d'intégration architecturale.

Les portes d'entrée et les portes de garage particulièrement visibles dans le paysage urbain doivent présenter des formes et des matériaux en cohérence avec l'architecture et avec l'environnement. D'une manière générale, il s'agit d'employer du bois et de proscrire tout effet décoratif (de type hublot ou demi-lune). Le PVC est interdit.

Enfin, les contrevents et volets doivent être en cohérence avec l'architecture et ne doivent pas impacter le paysage urbain ; aussi le matériau et la forme peuvent être imposés. En ZPU et dans tout autre secteur dès lors que la construction aura un impact particulier sur le paysage et/ou le patrimoine bâti, les volets roulants PVC blancs (y compris le tablier) sont interdits, ainsi que les contrevents en PVC et les coffres en saillie sur façade.

Détails de façade

L'intégration d'éléments techniques rapportés (coffrets, réseaux, etc.) doit être conformes aux prescriptions architecturales du présent document (chapitre 5 à suivre).

CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES OU ASSIMILEES, ET DES SALORGES

Les toitures de ces constructions doivent être traitées en teintes foncées, de façon à mieux s'accorder avec la couleur sombre des masses boisées : les gris clair et gris bleu sont à éviter au profit de gris plus chauds et soutenus (les couleurs RAL 7003, 7030, 7038 peuvent servir de référence). Sous réserve du respect de cette tonalité, des matériaux simples peuvent être utilisés : tôles métalliques, clins de bois (bois vernis interdit), clins et plaques de fibrociment.

Tout matériau dont l'aspect rend la construction trop présente dans le paysage est interdit.

Dans le cas particulier de la construction de salorges, il convient d'utiliser le bardage bois (de teinte gris foncé ou noir) ou la pierre, à la manière des constructions de ce type déjà existantes. Les formes traditionnelles doivent être respectées (en particulier, la base plus large que l'égout).

1.3- Architecture de l'extension

Une extension répondant le plus souvent à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas ou extension du séjour ou cuisine) doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine en dialogue avec l'existant. Le mariage de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite des matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.

Dans tous les cas, l'accroche avec la ou les façade(s) existante(s) doit être particulièrement soignée avec un souci du détail pour articuler au mieux les volumes et les architectures. En particulier, l'alignement des lignes de composition est à prendre en compte dans l'écriture architecturale de l'extension. Le principe d'une extension peut ainsi être refusé s'il vient perturber une composition ou masquer un fragment de façade intéressant, du point de vue architectural ou patrimonial.

Sur ces volumes d'extensions, il peut être autorisé des percements plus généreux que ceux de l'existant, sous réserve d'une composition soignée.

CAS PARTICULIER DE LA SURELEVATION

Il convient de se reporter aux prescriptions par secteur et aux éventuelles protections du bâti concerné pour apprécier les possibilités de surélévation, qui ne peuvent être envisagées qu'après examen d'autres solutions possibles (notamment des extensions sur l'arrière).

Dans le cas où une surélévation est autorisée, deux partis sont possibles : le prolongement de l'architecture existante ou le parti d'une expression contemporaine, souvent plus adapté pour distinguer la partie nouvelle de l'existant.

Dans tous les cas, elle doit être en accord avec l'architecture de la façade existante, en particulier : respecter les axes des percements des niveaux inférieurs et s'articuler au mieux avec les détails de la façade.

1.4- Architecture des annexes (abris de jardin et autres)

Pour ces petits éléments bâtis, la plus grande discrétion et l'insertion (par le végétal notamment) doivent être assurées. En particulier, leur visibilité depuis l'espace public doit être minimisée autant que possible.

Les annexes doivent être en cohérence avec la construction qu'elles accompagnent et, autant que possible, se composer avec les murs de clôture. Traditionnellement, ces annexes sont faites de maçonneries de moellons enduites ou non, et de toitures en ardoise ou chaume ; elles sont parfois réalisées en clins de bois de teinte sombre ; ces solutions peuvent très bien être reconduites.

Les cabanes de jardin vendues préfabriquées en commerce (chalets, etc.) doivent obligatoirement être en bois, et traitées avec un produit de teinte sombre.

Sont interdits :

- le bois vernis ou lasuré bois,
- les matériaux tels que béton préfabriqué et matériaux plastiques et tout autre matériau dont l'aspect ou la coloration serait trop visible dans l'environnement.

2. MODIFICATION DES EDIFICES EXISTANTS (SELON LEUR CLASSIFICATION SUR LE PLAN)

Ce chapitre renvoie à la classification des édifices sur le plan Réglementaire (cf. légende graphique)

PRECAUTIONS

Les protections figurant au Plan Réglementaire du PVAP sont issues d'un recensement du patrimoine réalisé en 2004-2005 et mis à jour en 2015-2016. Malgré le soin apporté à ce repérage, des incertitudes d'identification de construction ou partie de construction pourront apparaître, notamment parce que le fond de plan cadastral ne permet pas de distinguer les annexes des volumes principaux. Il convient de se reporter à la Typologie du patrimoine bâti pour bien distinguer les parties concernées par la protection.

Sauf composition exceptionnelle, cette protection porte sur les volumétries et les façades visibles de l'espace public (repérées lors du travail d'identification sur le terrain) ; les éléments n'ayant pas d'intérêt patrimonial avéré au regard des dispositions décrites dans le Rapport de présentation en sont de fait exclus, ainsi :

- *l'appréciation des projets concernant les façades arrière (ou autres non visibles de l'espace public) passera par la prise en compte de la typologie architecturale rencontrée et de leur qualité patrimoniale ;*
- *les annexes récentes de type vérandas, garages, extensions (qui ne sont pas toujours distinguées de la construction principale sur le plan cadastral) sont en général non protégées.*

2.1- Patrimoine bâti protégé : TYPE A & TYPE B (aplat marron foncé et marron clair)

Le patrimoine bâti à protéger a été décliné en deux catégories permettant des ajustements dans le niveau d'exigence de conservation en fonction de la qualité architecturale et urbaine des édifices :

- **Le patrimoine bâti de grand intérêt** architectural fait l'objet d'une protection de type A qui vise une préservation de l'architecture, dans le respect des dispositions d'origine et de l'histoire de l'édifice ;
- **Le patrimoine bâti de qualité** fait l'objet d'une protection de type B qui vise un respect de la qualité urbaine et de l'ancienneté des édifices.

Dans les deux cas, la protection concerne les volumes, toitures, façades et tous les détails d'architecture (y compris les vestiges). La démolition de ces édifices est donc interdite, à l'exception des annexes, fragments (dits volumes « parasites ») qui ne contribuent pas à la qualité patrimoniale et au caractère historique de l'architecture.

PATRIMOINE BÂTI DE GRAND INTERET : PROTECTION DE TYPE A (aplat marron foncé)

Ces édifices sont des constructions de grande qualité architecturale, qui participent à l'identité de Guérande et à la richesse de son patrimoine bâti. L'intérêt de ces édifices réside dans l'ancienneté et/ou la composition générale de l'architecture (volumes, percements et détails architecturaux), dans la qualité de mise en œuvre des matériaux et, plus globalement, dans leur caractère représentatif d'une typologie spécifique (voire parfois dans leur singularité).

Ces édifices ne doivent être ni détruits ni dénaturés, ils doivent être restaurés dans un véritable souci de mise en valeur et de sauvegarde de tout ce qui fait la qualité de l'architecture et l'histoire de l'édifice.

Tout projet concernant ces édifices doit respecter le caractère architectural (sa particularité « typologique ») et contribuer à sa mise en valeur :

- **Conservation des percements et des détails architecturaux qui font toute la qualité de l'édifice (il est interdit de simplifier les décors ou modénatures lors de la restauration) ; la restitution de certains éléments peut, dans certains cas, être imposée pour redonner à l'édifice une plus grande cohérence,**
- **Modifications de façade admises, si elles ne viennent pas compromettre la composition architecturale (volumes de façades, percements et détails) ou simplifier les façades qui font la particularité de l'architecture. La création de portes de garage est en revanche interdite. Des modifications plus importantes peuvent être admises sur les façades non visibles de l'espace public, sous réserve de complément d'information (relevés, photos) sur leur qualité réelle.**
- **Extensions limitées à des projets garantissant une lisibilité de l'architecture initiale et dont la greffe ne viendra pas modifier sensiblement la composition volumétrique et de façade,**
- **Matériaux et couleurs d'origine à privilégier, en respectant les règles de restauration et les modes de mises en œuvre traditionnels,**
- **Références aux descriptions par typologies (figurant dans le Rapport de Présentation) pour tout projet de restauration ou de modification.**

La mise en place d'éléments techniques (comme, par exemple, des sorties de climatisation ou des panneaux solaires) est interdite, sauf exceptionnellement s'il est démontré que le projet ne vient pas nuire à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

PATRIMOINE BÂTI DE QUALITE : PROTECTION DE TYPE B (aplat marron clair)

Ces édifices ont, pour certains, été modifiés voire dénaturés mais comportent une base ancienne. Pour d'autres, il s'agit d'édifices qui ne possédaient dès l'origine qu'un intérêt architectural moyen mais ils constituent le complément visuel d'un ensemble urbain patrimonial, voire le témoin d'une forme urbaine.

Ces édifices doivent se prolonger dans le temps ; ils sont donc à conserver et, si possible, à améliorer :

- **Conservation des éléments intéressants et éventuels vestiges,**
- **Modifications de façades admises si elles ne compromettent pas la cohérence de la séquence urbaine,**
- **Extensions ou reconstructions partielles admises si le projet n'altère pas la lisibilité de l'architecture,**
- **Restauration selon les mêmes prescriptions que pour les édifices faisant l'objet d'une protection de type A, et notamment en s'appuyant sur les descriptions de la typologie architecturale correspondante.**

Les modifications seront appréciées en fonction de leur impact dans l'ensemble urbain ou paysager. En particulier, la création d'une porte de garage peut être refusée si l'étroitesse de la rue conduit à une ouverture très large.

2.2- Élément bâti non protégé (aplat gris très clair)

Les édifices non repérés au titre du patrimoine architectural et urbain de la commune sont des bâtiments anciens ayant subi trop de modifications (façades dénaturées), des édifices sans intérêt architectural, ou encore des constructions trop récentes pour les évaluer en termes de patrimoine.

Ces éléments ne font pas l'objet d'une protection du bâti en tant que tel, ils peuvent donc être modifiés. Les projets sur ces édifices sont soumis aux prescriptions architecturales des constructions nouvelles et aux prescriptions urbaines et paysagères du secteur réglementaire dans lequel ils se trouvent. La création d'une porte de garage peut être refusée si l'étroitesse de la rue conduit à une ouverture très large.

Les plus anciennes de ces constructions peuvent souvent être restaurées selon les prescriptions formulées pour les constructions protégées et tendre à retrouver un aspect voisin de celles-ci. Les plus récentes peuvent au contraire être réhabilitées selon les prescriptions concernant les constructions neuves. Dans tous les cas, les prescriptions seront adaptées en fonction des particularités du bâtiment existant et de la qualité de son environnement bâti.

En particulier, aux abords sensibles d'un édifice protégé, la restauration peut faire l'objet d'exigences proches de celles qui s'appliquent au bâti protégé en type B.

L'autorisation de démolir peut être accordée dans les conditions des Dispositions générales. Toutefois, un complément d'information peut être demandé concernant notamment les parties non visibles de l'espace public (donc non repérées).

2.3 - Petit patrimoine (croix, puits, fours, moulins) et salorges (symboles en bleu)

Les éléments du patrimoine vernaculaire issus de la tradition rurale (puits, fours, croix et calvaires), domaniale (moulins) et paludière (salorges) sont protégés au titre du PVAP, y compris ceux qui auraient pu échapper au recensement du patrimoine (notamment ceux qui ne sont pas visibles de l'espace public) et ne figureraient donc pas au plan Réglementaire.

Ces éléments sont à préserver in situ mais aussi à mettre en valeur :

- **restauration des matériaux dans les règles de l'art,**
- **réutilisation des matériaux d'origine ou, à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant,**
- **soin apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public sur lequel ils se trouvent.**

A titre exceptionnel, s'ils gênent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement positif pour l'environnement, ils peuvent être démontés et reconstruits à proximité de leur première implantation dans une situation qui permettra de leur assurer une mise en valeur dans le respect de son usage passé (l'élément doit rester accessible).

Les salorges peuvent être restaurées et faire l'objet de modifications afin de leur trouver un nouvel usage contemporain, sous réserve que soient respectés les formes et matériaux traditionnels, tels que décrits dans le Rapport de présentation.

RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE A RESTAURER

COMPOSITION DE FAÇADE

Ces illustrations ont valeur d'exemples et n'ont donc pas de caractère réglementaire.

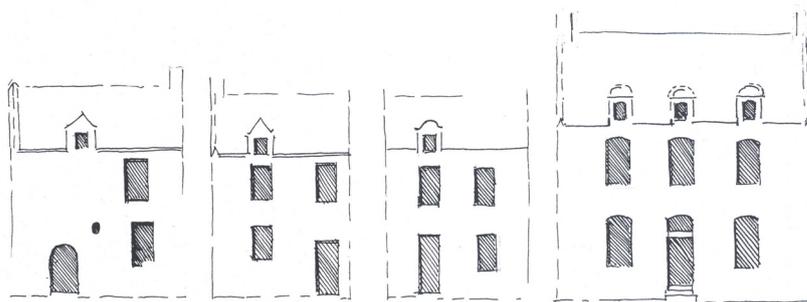
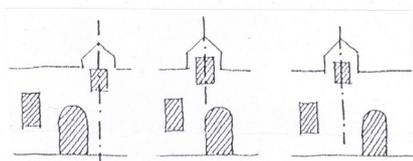
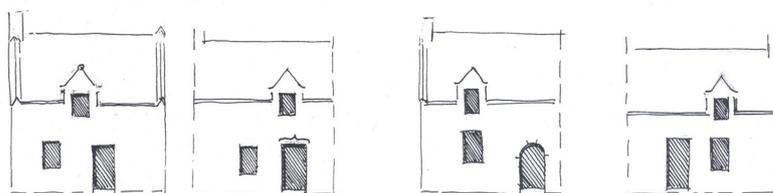
Les façades ont pour la plupart, de 3 à 4 ouvertures (une porte, une fenêtre, une lucarne et parfois une fenêtre d'étage). Sur les maisons basses les plus anciennes, les trois ouvertures de base sont distribuées de façon très variable, sans recherche d'alignement, ni horizontal, ni vertical. A partir du XVII^e siècle, les façades sont plus disciplinées ; la lucarne est alors placée soit à la verticale de la porte ou de la fenêtre, soit dans l'axe du trumeau central. Dans les constructions à étage, les ouvertures forment une travée verticale.

Les dimensions des ouvertures sont très modestes :

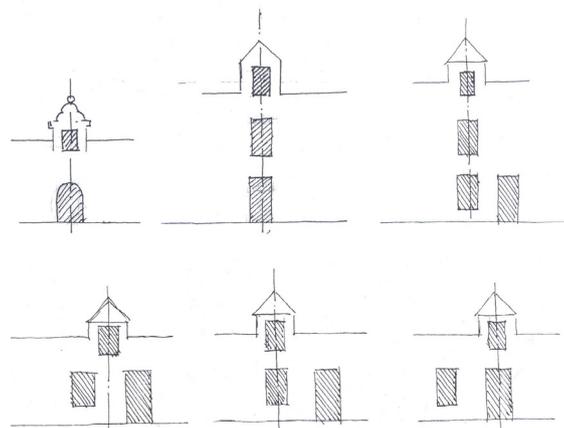
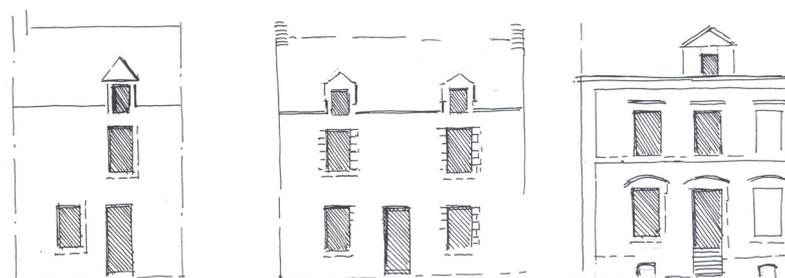
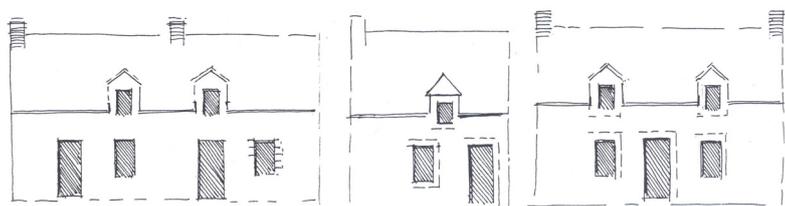
Portes : 85 à 95 cm (de largeur) x 180 à 220 cm ;

Fenêtres : les proportions sont très variables mais toujours verticales ; leurs dimensions sont toujours inférieures à celles des portes (sauf certaines anciennes fenêtres à meneaux)

*Façades à composition souple
jusqu'au XVII^e siècle*



*Façades à composition régulière
à partir du XVIII^e siècle*



RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE A RESTAURER

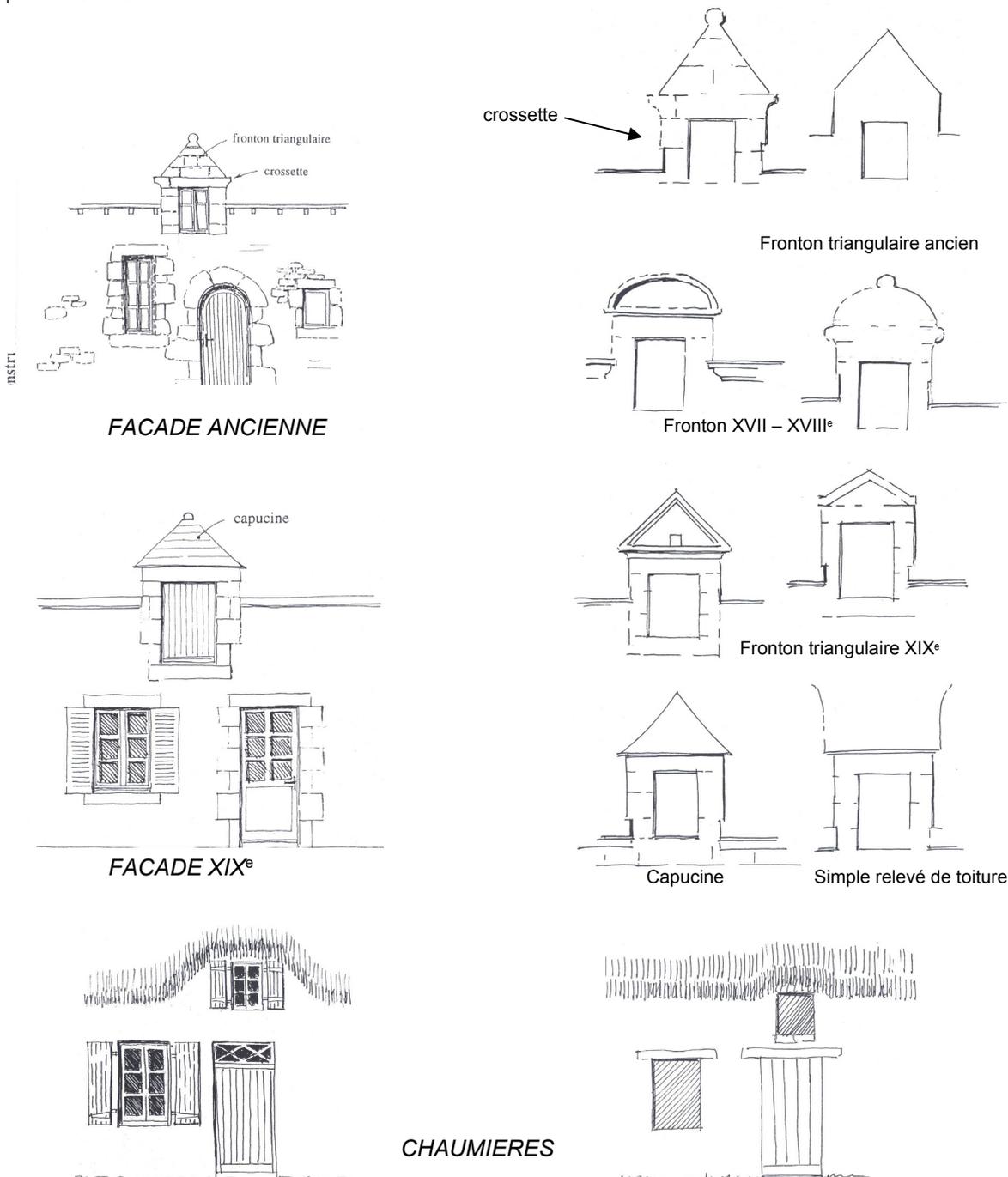
OUVERTURES

Ces illustrations ont valeur d'exemples et n'ont donc pas de caractère réglementaire.

Lucarnes : presque toutes les façades sur rue sont dotées d'une lucarne. La forme de cette lucarne constitue la principale évolution stylistique du XV^e au XIX^e siècle. Les plus anciennes comportent un fronton triangulaire amorti sur des crossettes, viennent ensuite les frontons bombés puis les toitures en capucine du XIX^e siècle. Il faut cependant noter que la forme triangulaire est la plus courante, elle perdure jusqu'au XIX^e siècle. Il existe aussi quelques lucarnes plus simples en bois : simple relevé de toiture.

Fenêtres et portes : Leurs proportions sont variables, les plus anciennes sont plus petites. Les belles maisons influencées par la Renaissance possèdent des fenêtres verticales avec traverse intermédiaire (et exceptionnellement de grandes baies à meneaux), celles correspondant aux maisons XIX^e sont de dimensions assez standard environ 85 x 150 cm de haut, ce qui correspond à une menuiserie à deux vantaux de trois carreaux de proportions carrées. Les baies des portes les plus anciennes comportent un arc en plein cintre ou en anse de panier ; celles du XIX^e sont en général à linteau horizontal. Leurs dimensions n'excèdent pas 90 x 220 cm.

Contrevents : les fenêtres sont closes par des contrevents extérieurs en bois plein, souvent à un seul battant ou pas de volets intérieurs. Les lucarnes ne possèdent pas de contrevent.



3. RESTAURATION DES EDIFICES PROTEGES*

* Patrimoine bâti de grand intérêt (type A) - patrimoine bâti de qualité (type B) - petit patrimoine

3.1- Règles générales

Les éléments d'analyse du recensement patrimonial, présentés dans le Rapport de Présentation, doivent servir de référence pour aborder tout projet de restauration ou de modification.

Les matériaux, l'architecture et, plus globalement, les principes de composition d'une façade sont la mémoire de l'époque de construction et du programme d'origine ; de même, la composition constitue un équilibre qu'il convient de préserver, voire de restituer si la façade a été modifiée.

Les édifices protégés doivent être restaurés avec soin :

- en préservant les matériaux, les éléments d'origine et les détails d'architecture (en particulier les corniches, gargouilles sculptées, encadrements de baie, chaînages, souches de cheminée, ...),
- en veillant à la compatibilité des matériaux utilisés avec l'architecture d'origine, et à l'adéquation des techniques de mise en œuvre,
- en retrouvant dès que cela est possible un état plus proche de l'architecture d'origine et notamment, lorsque celle-ci a subi des modifications intempestives (matériaux, percements ou encore ajouts inesthétiques qui peuvent être supprimés),
- en réalisant, dès que cela se justifie par la qualité de l'architecture d'origine, des restitutions ou le remplacement d'éléments à l'identique.

Les règles qui suivent présentent chacun des détails de l'architecture qui doivent faire l'objet de cette attention : matériaux de façades, toitures (formes, matériaux et détails), menuiseries et ferronneries. L'exigence sur ces règles de restauration sera adaptée selon le niveau de protection du bâti (le degré d'exigence le plus élevé étant le patrimoine de grand intérêt faisant l'objet d'une protection de type A).

Il convient de conserver les espaces résiduels et les creux dans les murs de clôture en pierre ou façades anciennes pour laisser la possibilité aux hirondelles, chauves-souris, lézards (et bien d'autres espèces en voie de raréfaction) de trouver leur place.

3.2- Matériaux de façade des édifices protégés

Les matériaux de façade ne doivent pas être remplacés par d'autres matériaux et doivent être restaurés en respectant les modes de mise en œuvre traditionnels. Le choix de la finition doit être arrêté en fonction de la nature du support.

PIERRE, MAÇONNERIE, CHAUX & ENDUITS (voir illustration des couleurs en annexe)

Les façades entièrement en pierre de taille témoignent d'un programme relativement riche, le plus souvent la pierre se retrouve seulement en encadrement ou pour les éléments moulurés (et notamment les lucarnes, souvent en tuffeau). La majorité des façades sont construites en maçonnerie de granite, sous forme de moellon, et de pierres de taille (pour les encadrements de baies et chaînages). Les façades principales sont enduites au mortier de chaux aérienne, l'usage du moellon apparent étant traditionnellement limité aux pignons et aux annexes.

Les appareillages et éléments de pierre sont à maintenir ou restaurer avec des techniques adaptées à la nature de la pierre. Lors du ravalement, il doit être apporté le plus grand soin aux petits décors de façades, tels que cordons, encadrements de baies, moulures, éléments sculptés ou gravés, et aux arêtes vives. Les pierres doivent être retaillées et, si elles sont trop dégradées, elles doivent être remplacées par des pierres de même qualité.

L'enduit ou le badigeon (à la chaux grasse diluée) sont indispensables pour protéger les maçonneries de moellons et donc préserver la qualité de la façade. Le traitement de l'enduit doit être adapté au caractère architectural de l'édifice, en particulier les enduits à pierres vues peuvent être limités à certains cas. La peinture des pierres, les bardages ou parements (autre que ceux qui étaient à l'origine) sont interdits. De même, les corniches et tous les éléments moulurés ou sculptés et les rejointoiements ne doivent être ni peints, ni enduits.

Les enduits sont composés de sable et de chaux aérienne éteinte, ou simplement d'argile. La couche de finition des enduits doit être exécutée au mortier de chaux légère et sable à granulométrie variable, lavée à l'éponge (d'autres finitions peuvent être exceptionnellement acceptées en fonction du caractère architectural de la maison). La finition des enduits peut être

lissée à la truelle, brossée, lavée à l'éponge, mais non grattée. Il convient d'avoir recours aux sables utilisés traditionnellement à Guérande pour conserver la couleur générale des enduits sur la commune.

Lorsque les pierres d'encadrement et de chaînage sont au nu des parties en moellons, l'enduit vient « mourir » sur ces pierres, sans surépaisseur. Lorsque la façade présente des chaînages et encadrements saillants (à partir de la fin du XIX^e siècle), l'enduit doit venir buter contre ces reliefs sans creux ni faux joints.

Un badigeon de lait de chaux peut venir recouvrir tout ou partie de la façade ; ce badigeon peut être imposé dans les villages paludiers (la variation des traitements de façades caractérise l'ambiance des villages comme des faubourgs). Le badigeon peut être appliqué en une seule passe sur une maçonnerie de moellons, ou bien recouvrir un enduit ou un badigeon existant. Il doit être blanc ou légèrement teinté.

La remise en peinture des façades déjà peintes ne peut être autorisée que si elle s'assimile à un simple entretien de l'existant et dans le cas où le support ne présente pas de défaut majeur. La peinture doit alors être chaulée ou de caractéristiques techniques et esthétiques proches de celles des badigeons anciens, à savoir une peinture minérale d'aspect mat et de tonalité blanc cassé.

AUTRES MATERIAUX DE FAÇADES

Les enduits de parement appelés communément enduits-ciment (généralement sur les maisons du début du XX^e siècle) ne sont autorisés que sur les maçonneries de matériaux modernes et lorsqu'ils correspondent au parti architectural d'origine, c'est-à-dire dans une même recherche de texture et de couleur. Ils sont à base de liants hydrauliques (ciment blanc, ciment et chaux, chaux aérienne, ou plâtre-chaux), l'application dépend du type de finition recherché (texture). La peinture appliquée sur l'enduit doit être une peinture minérale, la finition (sauf exception) soit en mouchetis tyrolien, soit lissée ou talochée finement.

Les appareillages décoratifs (généralement des maisons du début du XX^e siècle) sont à conserver lorsqu'ils correspondent au parti architectural d'origine, en respectant les parties pierres et parties enduites, les appareillages d'origine (notamment autour des baies) et les éventuels motifs intégrés dans l'appareillage. Les couleurs de joints ne doivent pas être trop en contraste avec les couleurs de pierre pour ne pas créer un effet de tramage ou de quadrillage non voulu dans le parti d'origine.

TERRE CUITE

Brique traditionnelle (notamment sur les souches de cheminée) ou brique industrielle, sous forme de modules réguliers (à partir de la moitié du XIX^e siècle)

Tous les éléments de terre cuite présents en façade, briques ou décors en terre cuite, doivent être conservés et soigneusement restaurés ou remplacés avec le même matériau. En particulier, il convient de réutiliser la brique traditionnelle lorsqu'il s'agit de restaurer un édifice antérieur à l'apparition de la brique industrielle.

Ces éléments ne doivent pas être peints (sauf s'ils l'étaient à l'origine) et ils doivent être mis en valeur par une couleur de façade claire (blanc ou beige) qui permettent le contraste des briques avec l'enduit.

ZINGUERIE

Tous les points de la façade constitués de pierres saillantes requièrent une protection contre les infiltrations de l'eau pour éviter la dégradation des maçonneries, notamment les corniches, les cordons, bandeaux, frontons, appuis de fenêtre et les balcons. Ces protections doivent être réalisées en plomb ou en zinc.

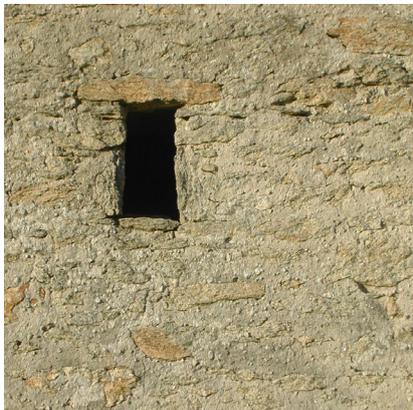
RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE A RESTAURER

MATERIAUX DE FACADES

Ces illustrations ont valeur pédagogique et sont donc non réglementaires.



Moellons apparents à joint sec



Enduit à pierres vues



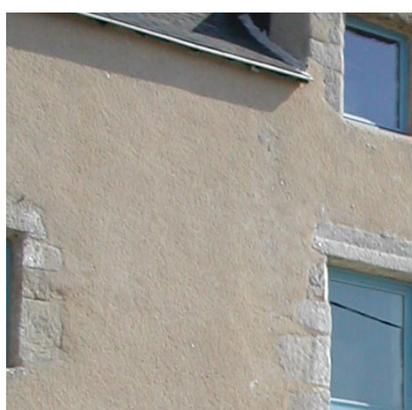
Enduit à pierres vues



Enduit avec badigeon de chaux

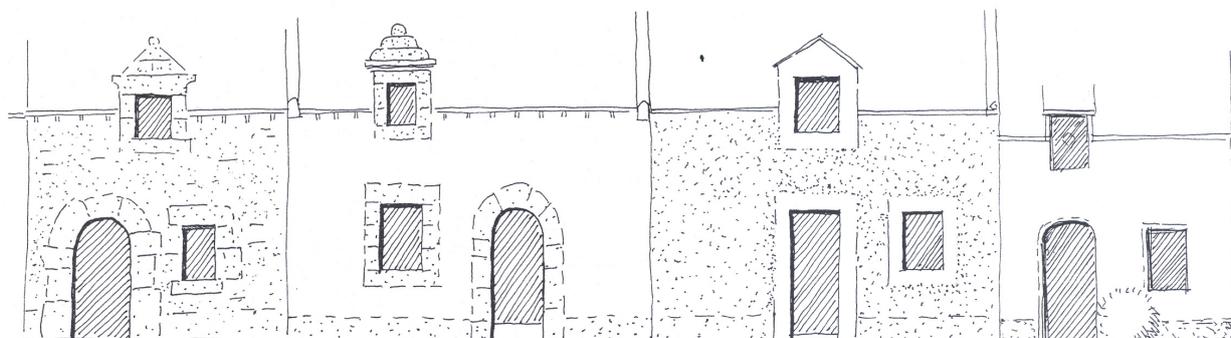


Façade entièrement badigeonnée



Enduit affleurant les pierres d'encadrement

Traitements principaux de façades



enduit teinte pierres et encadrement pierres

badigeon blanc et encadrement pierres

enduit teinte pierres badigeon blanc en encadrement

façade entièrement badigeonnée

RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE A RESTAURER

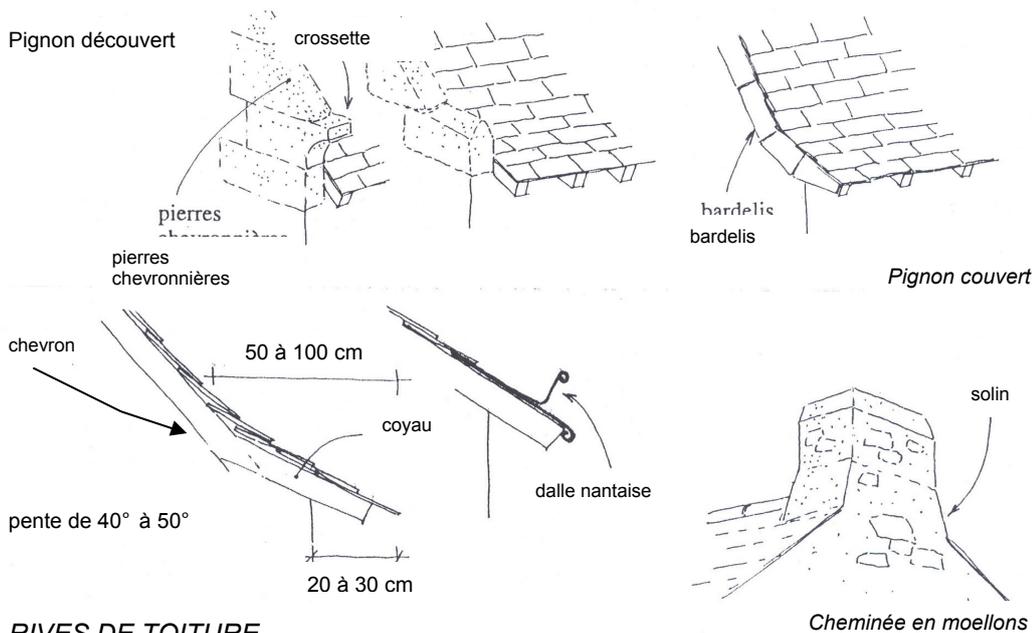
TOITURES EN ARDOISES ET EN CHAUME

Ces illustrations ont valeur d'exemples et n'ont donc pas de caractère réglementaire.

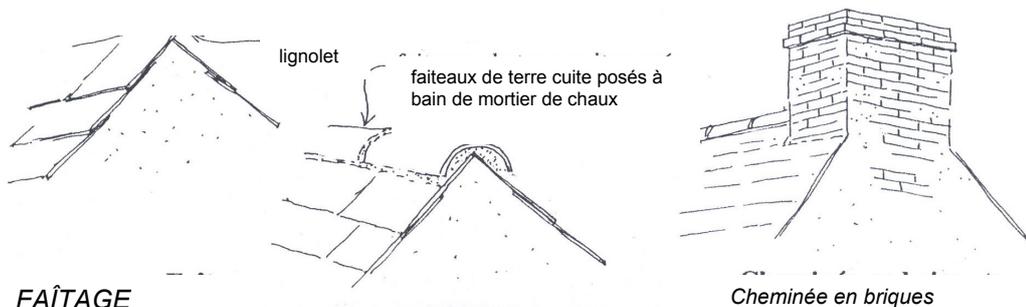
Rives et égouts de toiture : sur les maisons anciennes, la couverture se relève en bas de pente formant un « retroussis », de toiture soutenu par des « coyaux » (pièce de bois rapportée en pied de chevron) sur une longueur de 50 à 100 cm. Ce dispositif assure un meilleur calage des ardoises de rive. Il donne beaucoup d'élégance à la toiture et doit être maintenu.

Lorsque la récupération des eaux de pluie est nécessaire, elle est assurée par une dalle nantaise ou une gouttière demi-ronde (en zinc ou cuivre et non en PVC) ; sinon l'eau peut être recueillie comme autrefois en pied de mur.

Cheminée : elles sont situées sur les murs pignons ou les murs de refend (et en général au faîtage), les souches sont en maçonnerie de moellons de pierre ou en briquets : les plus récentes sont en briques industrielles.



RIVES DE TOITURE



FAÎTAGE

Chaumière : une simple ondulation de la toiture permet d'intégrer l'ouverture des combles.



3.3- Toiture des édifices protégés : formes et matériaux

D'une manière générale, toute restauration ou réfection de toiture doit s'accorder avec l'architecture d'origine de la construction concernée et impose donc de réutiliser le matériau d'origine en respectant sa mise en œuvre traditionnelle ; les matériaux de couverture, pentes de toitures, formes des lucarnes, souches de cheminées, rampants de pignon constituent un ensemble cohérent qui doit être préservé. Les différents matériaux sont donc décrits ci-après.

Les fortes pentes des anciennes toitures sont à conserver ou à restituer s'il en reste des traces dans les pignons, elles se terminent généralement en bas de pente par un « retroussis » qui doit lui aussi être conservé ; il en est de même des « pignons découverts » qui caractérisent les toitures les plus anciennes.

Le changement d'un matériau de couverture générant une transformation des pentes de toiture est interdit (sauf reconstitution d'un volume de toiture préexistant).

ARDOISE

Même s'il ne s'agit pas toujours du matériau d'origine, le matériau de couverture dominant aujourd'hui est l'ardoise naturelle. Elle a remplacé, pour les bâtisses les plus anciennes, les toitures végétales (chaume).

Les ardoises doivent être naturelles et posées aux clous (pour les édifices antérieurs au XIX^e siècle) ou aux crochets teintés. Les faitages doivent être faits de tuiles naturelles scellées au mortier de chaux légèrement teinté. L'épaisseur du mortier de scellement ne doit pas être trop importante.

Les égouts de toiture sont le plus souvent constitués d'un simple rebord de chevron de 20 à 30 cm. La récupération des eaux de pluie se fait si nécessaire par une dalle nantaise ou une gouttière « pendante ». Ces gouttières comme les descentes d'eau doivent être réalisées en zinc ou en cuivre.

Sont interdits : les crochets brillants, les ardoises d'imitation.

CHAUME

Le chaume correspond à divers matériaux : les roseaux et les joncs, et plus rarement la paille de seigle, le genêt vert.

Les constructions couvertes en chaume présentent, pour des raisons techniques, des pentes de toiture très accentuées : leur modification est interdite car elle priverait de sens l'utilisation de ce matériau. Au droit des pignons la couverture forme un léger débord.

Le faitage doit être recouvert d'une motte d'argile et de terre. Autour de la souche de cheminée, le chaume doit être protégé par une dalle de pierre, en saillie, qui a pour fonction d'écarter l'eau de pluie ruisselant le long de la souche.

Si le passage à l'ardoise est nécessaire et motivé, cette transformation doit conserver les pentes de toitures. Inversement, un retour à la couverture en chaume peut être autorisé voire imposé, en particulier, si les pignons portent les traces d'un changement de type de couverture ; dans ce cas la pente d'origine doit être restituée.

AUTRES MATERIAUX DE COUVERTURES

La tuile quelle que soit sa nature n'est autorisée que sur des constructions déjà couvertes avec ce matériau, et, dans la mesure où elle fait partie de l'architecture d'origine. Ces tuiles doivent être en terre cuite naturelle.

La pente de toiture associée aux couvertures en tuiles mécaniques (caractéristiques de la période des années 1900 à 1940) se situe entre 35 et 45°, elle doit être marquée par un débord de chevrons traité en bois peint. Les faitages doivent être faits de tuiles scellées au mortier de chaux légèrement teinté. L'épaisseur du mortier de scellement ne doit pas être trop importante.

3.4- Détails de toiture des édifices protégés : souches de cheminée, lucarnes, etc.

SOUCHES DE CHEMINÉE

Les souches de cheminée doivent être restaurées dans leurs matériaux d'origine : granite ou tuileaux de terre cuite pour les plus anciennes recevant la même finition que la façade principale (badigeon ou enduit traditionnels), briques industrielles pour les plus récentes, et parfois assemblage de pierres et briques.

Les souches de cheminée en briques traditionnelles doivent être posées au mortier de chaux naturelle de la couleur des enduits de façade ; elles ne sont pas destinées à être enduites. Les joints doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle.

La suppression d'une souche de cheminée ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel (raisons structurelles notamment) et sous réserve que cette destruction ne nuise pas à l'équilibre architectural de l'édifice.

Dans le cas où une souche de cheminée a disparu, sa restitution peut être exigée s'il s'agit de retrouver le caractère architectural de l'édifice.

LUCARNES

Les lucarnes existantes ne doivent pas être supprimées et doivent faire l'objet d'une restauration dans le respect des formes, matériaux et techniques d'origine.

Sauf dans le cas d'une restitution d'un état d'origine ou d'un rééquilibrage de la composition des volumes, la création de lucarnes est interdite sur les édifices protégés, à l'exception du cas particulier des toitures de chaume pour lesquels les châssis de toit ne sont pas adaptés. Exceptionnellement, elle peut être admise sur les façades de moindre intérêt architectural, si elle n'altère pas le caractère architectural de la construction et ne vient pas perturber l'équilibre de la façade urbaine (incidence sur un ensemble de la rue).

CHASSIS DE TOIT ET PUIXS DE LUMIERE

Sur les toitures d'ardoises, les châssis de toit ne peuvent être admis que si le projet ne dénature pas la cohérence de l'architecture et présente peu d'impact sur le paysage urbain. Ils doivent être de taille modeste (maximum 80x100cm), plus hauts que larges. Ils sont à disposer en fonction de la composition de façade, à aligner sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs et à encastrent dans la couverture pour ne former aucune saillie, donc sans dispositifs d'occultation extérieure. Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture et doivent être en nombre raisonné : les dimensions, le nombre de châssis et leur positionnement peuvent être imposés pour garantir une composition équilibrée qui ne dénature pas le caractère architectural de l'édifice. En général, ils doivent être positionnés dans le tiers inférieur du versant de la toiture, sauf contraintes particulières liées à une charpente d'intérêt patrimonial. En aucun cas, ils ne peuvent être disposés dans le tiers supérieur du versant de toiture.

Sur les toitures de chaume, l'épaisseur de la couverture s'avère incompatible avec la pose de châssis de toit, ces éléments sont donc interdits ; la solution consistera plutôt à créer des lucarnes en reprenant les modes traditionnels (voir Typologie dans le Rapport de présentation).

La transformation en verrière d'une partie de la toiture peut être autorisée à titre exceptionnel sous réserve d'une composition architecturale satisfaisante.

RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

Sur les édifices couverts d'ardoises, la récupération des eaux de pluie se fait à l'aide de dalles nantaises (s'il existe une corniche) ou par une gouttière demi-ronde pendante. Les descentes doivent être de section circulaire et en zinc ou en cuivre. L'emploi du PVC est interdit. Pour préserver l'aspect des toitures sur les édifices de grand intérêt architectural, la mise en place de zinguerie peut être interdite.

3.5- Menuiseries et ferronneries des édifices protégés

Si l'intérêt patrimonial de la menuiserie est avéré, il peut être imposé de la conserver.

Les menuiseries ne doivent être remplacées que s'il n'est vraiment pas possible de les restaurer. A l'occasion des restaurations de fenêtres anciennes, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être dans la mesure du possible réutilisés.

POSITIONNEMENT DE LA MENUISERIE

La nouvelle menuiserie doit être posée en retrait du nu de la façade et dans les feuillures existantes directement au contact du tableau de la baie : il est interdit de créer un nouveau cadre à l'intérieur du dormant existant.

MATERIAUX ET DESSIN DES MENUISERIES (PORTES ET FENETRES)

Le renouvellement des menuiseries doit se faire sur l'ensemble de la façade de façon à en respecter la cohérence architecturale, sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect.

Les menuiseries doivent être refaites en bois peint ou autre si cela correspond au matériau d'origine et suivant un dessin et des dimensions cohérents avec l'architecture. D'autres matériaux ou/et dessins ne peuvent être autorisés qu'à titre

exceptionnel sur les façades de moindre intérêt architectural (façade secondaire, remaniée, etc.), dans le cadre d'une intervention contemporaine ou bien si le contexte architectural et urbain le justifie.

A défaut de connaître le matériau et/ou le dessin d'origine, il convient de s'inspirer des modèles répertoriés dans le recensement du bâti.

L'utilisation de verres épais (à qualité isolante) simple est préférable à celle du double vitrage, qui ne peut être autorisé que s'il n'implique pas d'épaississement exagéré des sections de bois ni la mise en place de parclozes saillantes.

Sont interdits :

- les menuiseries de rénovation qui s'intègrent à l'intérieur des anciens dormants (épaisseur des montants trop importante),
- les menuiseries PVC et bois vernis,
- les doubles fenêtres extérieures ou survitrages extérieurs,
- la mise en place d'une porte de garage (sauf si disposition d'origine),
- les imitations de petits bois à l'intérieur du double vitrage.

COULEURS DES MENUISERIES (PORTES, FENETRES ET CONTREVENTS)

Il convient de rechercher la couleur des menuiseries d'origine si elles sont connues ou la gamme de couleur correspondant à la typologie de la construction et de s'inspirer des couleurs existantes sur les édifices voisins.

Les couleurs peuvent être très variées, sachant que les teintes les plus vives sont à réserver aux portes d'entrée. Les portes de dépendances ou de garage pourront être traitées avec un produit foncé proche de la couleur du « carbonyle » traditionnel.

Sont interdits :

- les bois vernis et lasures de ton naturel,
- les tons trop vifs dénotant dans le paysage environnant.

FERRONNERIES DE FAÇADE

Les ferronneries de fonte ou de fer forgé doivent être conservées et entretenues de la manière suivante : décapage doux (technique à adapter au matériau) - peinture antirouille - deux couches de peinture.

Si elles sont trop endommagées, elles doivent être refaites à l'identique (matériau et dessin).

Elles doivent être peintes de préférence en couleur sombre : noir ou couleur foncée (vert – bleu – brun).

CONTREVENTS

Les occultations des fenêtres doivent rester en accord avec l'architecture de façade : volets en bois pleins intérieurs pour les édifices anciens qui employaient ce dispositif, contrevents extérieurs de bois peint pour les autres, ou encore persiennes métalliques peintes pour les plus récents (XX^e siècle).

Les matériaux d'origine sont à entretenir ou à retrouver dans le cas de restitution.

Sauf disposition d'origine, sont interdits :

- les volets roulants sur toutes les façades visibles de l'espace public,
- les contrevents en PVC, alu, bois lasuré ou vernis,
- les volets repliés en tableau,
- les coffres extérieurs de volets roulants.

4. INTEGRATION DES VITRINES, DEVANTURES ET ENSEIGNES COMMERCIALES

Façades commerciales, vitrines, devantures, terrasses couvertes, bannes et enseignes

Ces prescriptions s'appliquent autant aux nouvelles constructions qu'aux édifices existants – qu'ils soient protégés ou non.

4.1- Règles générales

Dans le cas des édifices protégés, la création de façade commerciale ne doit pas nuire au caractère architectural de la façade.

L'aménagement de la façade commerciale (devanture, enseignes, bannes, éclairage) est à arrêter suivant le caractère architectural de l'édifice. Sur une façade dénaturée ou très modifiée, la création d'une vitrine ou d'une devanture doit être l'occasion de retrouver une composition plus équilibrée de la façade.

Dans le cas d'une construction neuve, la vitrine doit être pensée dès l'origine du projet, dans toutes ses composantes, y compris l'enseigne.

Aucun élément ne doit dépasser le niveau du plancher du premier étage ou le bandeau maçonné existant à ce niveau, à l'exception d'enseignes peintes ou en lettre découpées qui contribueraient à une composition harmonieuse de façade. Les dispositifs de fermeture doivent être intégrés à la réflexion dès la conception.

Sont interdits : l'encastrement d'éléments dans la façade si l'immeuble est protégé, les matériaux sans finition garantissant leur pérennité, les matériaux réfléchissants, les couleurs fluorescentes, les volets extérieurs roulants et pleins.

4.2- Intégration de la façade commerciale dans les baies existantes : vitrine

La mise en place de vitrines commerciales sur des immeubles d'intérêt patrimonial doit être l'occasion de redonner une lisibilité architecturale et structurelle aux façades qui ont subi des modifications lourdes. En particulier, la restitution de percements anciens (documentés) peut être imposée.

Les ouvertures existantes ne doivent pas être élargies et les portes d'accès ne doivent pas être multipliées sur le Patrimoine bâti protégé en type A ; pour les autres édifices, ces dispositions peuvent être admises si elles ne perturbent pas l'équilibre de la façade et son articulation avec l'immeuble. Les nouvelles ouvertures doivent respecter la logique structurelle de l'immeuble (descente de charges verticale) et être disposées en cohérence avec le rythme des travées.

Une attention particulière est à porter aux profils des menuiseries en choisissant une épaisseur qui participe à la qualité de l'architecture.

Pour l'occultation des vitrines, les grilles ajourées sont l'occasion de créer un motif et d'animer le rez-de-chaussée à condition qu'elles soient entretenues. Dans le cas d'une grille de fermeture tout à fait banale, elle doit être disposée juste derrière la vitrine.

4.3- Façade commerciale en applique : devanture

La mise en place d'une devanture doit être privilégiée dans le cas où le rez-de-chaussée a été fortement remanié (sans documentation pour restituer l'architecture d'origine) et dans le cas d'immeubles qui en comportaient dès l'origine.

Pour toute création de nouvelle devanture, il convient de reprendre les proportions des devantures anciennes en recourant à des détails de réalisation contemporains. Une attention particulière est à porter aux profils des menuiseries en choisissant une épaisseur qui participe à la qualité de l'architecture. De même, les matériaux sont à soigner. Le matériau à privilégier est le bois peint, mais le métal peut être accepté dans le cadre d'un traitement contemporain. Les matériaux de synthèse (type PVC) sont interdits. Les couleurs sont à arrêter en fonction des tonalités de l'immeuble et des devantures environnantes.

Le nu du mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum, de part et d'autre des vitrines. Dans le cas de commerces particulièrement larges ou/et traversant plusieurs parcelles, la devanture doit être redécoupée en séquences par des piles de maçonnerie.

4.4- Enseignes

Pour mémoire, les prescriptions du PVAP complètent les dispositions du règlement local de publicité (RLP) en termes d'intégration architecturale.

Pour les enseignes, la règle générale est un principe de cohérence : elles doivent être conçues en adéquation avec l'architecture de façade, leur positionnement et leurs dimensions peuvent être imposés.

Un commerce ne peut disposer que d'une seule enseigne en applique et une seule perpendiculaire à la façade ; celles-ci, peuvent être exceptionnellement doublées pour un commerce donnant sur deux rues différentes. Généralement, les enseignes doivent être situées entre le rez-de-chaussée et l'étage, c'est-à-dire sous l'appui des fenêtres du premier étage. Dans le cas d'enseignes peintes comme cela se faisait traditionnellement, le positionnement est à réfléchir selon la composition de façade. Si les enseignes sont éclairées par de petits projecteurs, la discrétion du dispositif doit alors être assurée.

Les enseignes en bandeau sont soit intégrées dans la surface de la vitrine ou de la devanture, soit réalisées en lettres détachées fixées directement sur la maçonnerie de la façade. Elles sont le cas échéant limitées au lambrequin d'un store-banne.

Les enseignes « drapeaux » (perpendiculaires à la façade) ne sont autorisées que si elles s'intègrent de manière cohérente dans la composition de façade. Il convient de privilégier les potences métalliques et de respecter une saillie raisonnable.

Sont interdits :

- les enseignes aux étages, apposées sur un balcon, une fenêtre, ou sur des éléments architecturaux intéressants,
- les caissons lumineux, les tubes fluorescents et enseignes de marque.

4.5- Stores et bannes

Les stores et bannes doivent répondre à la trame architecturale de la façade.

Ils doivent toujours être relevables (éléments fixes interdits). Leur projection doit présenter un angle qui permette d'occulter le moins possible la façade lorsque le store est déroulé (angle le plus proche de 90°). Les bannes capotes sont interdites.

Dans le cas de vitrine, ils doivent être placés en tableau des baies, ajustés à la largeur de chaque vitrine. Dans le cas de devanture en applique, les stores peuvent être ajustés aux baies ou se prolonger sur la longueur de la partie vitrée. Dans tous les cas, ils doivent être alignés et identiques (sur un même immeuble).

Les stores et bannes doivent être en toile, unie et d'une couleur en harmonie avec le paysage urbain. Les inscriptions commerciales doivent s'intégrer dans la composition de la banne (et inversement), et uniquement sur les lambrequins. La publicité (autre que l'enseigne) est interdite sur les stores, bannes et parasols. Les mécanismes et tringleries doivent être intégrés dans des coffres les plus discrets possibles.

4.6- Terrasses estivales (ouvertes) et terrasses couvertes

Les terrasses couvertes en saillie sur l'espace public sont interdites sauf si elles sont intégrées dans un projet particulier d'aménagement de l'espace concerné.

La création de terrasses ouvertes est autorisée mais doit garantir une harmonisation du mobilier avec l'ensemble urbain et un encombrement minimum des terrasses.

Dans tous les cas, l'ensemble des éléments doit être mobile, rétractable et non fixé au sol et surtout permettre un maximum de transparence dans l'espace public.

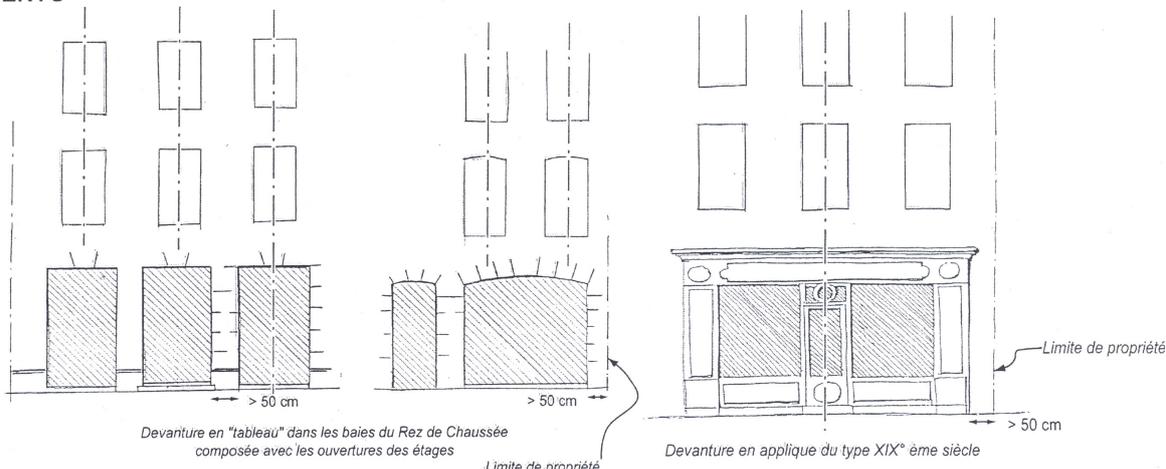
Sont donc notamment interdits : les fermetures bâchées (joues ou rideaux), les pare-vents longitudinaux (fermant les terrasses) et les pare-vents latéraux opaques, les chauffages fixés à la façade, les jardinières ou tout mobilier autre que tables et chaises.

Les platelages ne peuvent être autorisés que si la situation (topographie, circulation) et l'usage (bar ou restaurant) l'impose.

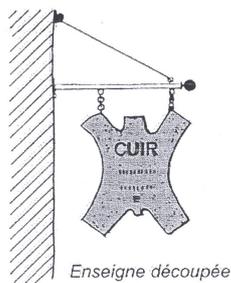
ARCHITECTURE COMMERCIALE

Ces illustrations ont valeur d'exemples et n'ont donc pas de caractère réglementaire.

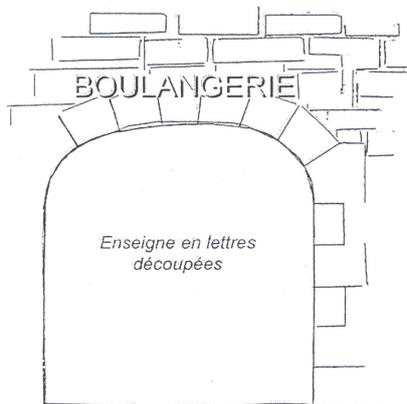
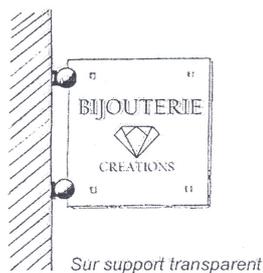
PERCEMENTS



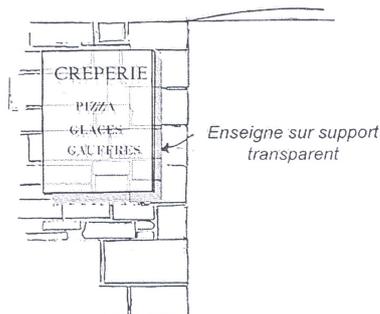
ENSEIGNES



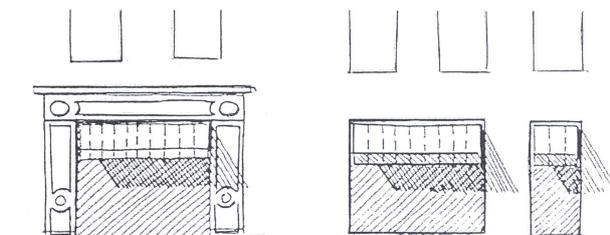
Enseignes drapeaux



Enseignes bandeaux



BANNES



Bannes roulées ajustées à la dimension des baies

5. INTEGRATION DES RESEAUX, ELEMENTS TECHNIQUES ET DES DISPOSITIFS LIES A LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Réseaux aériens, antennes, paraboles et autres éléments techniques
Dispositifs d'énergies renouvelables et façades solaires (serres), isolation par l'extérieur

Ces prescriptions s'appliquent autant aux nouvelles constructions qu'aux édifices existants – qu'ils soient protégés ou non.

5.1- Réseaux aériens et autres éléments techniques

RESEAUX AERIENS ET COFFRETS

Les lignes aériennes doivent à terme être supprimées (au profit d'un réseau enterré) et les nouvelles installations doivent être réalisées en souterrain.

L'aspect et l'emplacement des passages de câbles, des coffrets de branchement ou de fausses-coupures et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles. Les coffrets de façade doivent être dissimulés derrière une porte en bois ou un panneau recouvert du même enduit que la paroi dans laquelle ils s'intègrent, ou bien, pour les secteurs moins urbains, dans les haies ou les murs existants.

En cas de branchement aéro-souterrain, les éventuelles remontées de câbles le long des façades doivent être protégées par des fourreaux de la couleur du mur qui les supporte et toujours placées parallèlement aux descentes d'eaux pluviales.

Si des transformateurs EDF moyenne tension/basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes s'intégrant le mieux possible au paysage urbain ou naturel, et respectant les prescriptions architecturales définies dans ce document.

ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes de grande hauteur sont interdites sauf si leur présence est rendue nécessaire pour des fonctions de sécurité, d'administration ou de santé publique.

La présence des antennes de télévision sur les toits nuit particulièrement à la silhouette de la ville. La mise sur le marché des coupoles de réception par satellite est encore plus désastreuse pour le paysage. En attendant des techniques de réception plus discrètes, il est imposé :

- **que les antennes classiques soient limitées à une par immeuble (ce qui demande une gestion commune de ces antennes) ;**
- **que les coupoles éventuelles soient de dimensions réduites au maximum, et placées de façon à être les moins visibles possibles de l'espace public et des différents points de vue de la ville.**

De même, leur couleur doit être en harmonie avec celle des matériaux environnants.

L'installation en façade des antennes satellites ou hertziennes est interdite, sauf si par leur dimension, leur forme et leur situation elles restent discrètes et n'altèrent pas la composition architecturale.

APPAREILS TECHNIQUES DIVERS

Les installations techniques établies en toiture (telles que gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, climatiseurs, sorties de chaudières) doivent de préférence être intégrées dans le volume du comble, sinon regroupées et/ou faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle possible.

Les appareils de climatisation apparents sont interdits, en façade et en toiture. Le climatiseur ne peut, en outre, remplacer une menuiserie. L'installation de la climatisation par des appareils intégrés à l'intérieur des locaux ou des combles doit être privilégiée ; dans ce cas, les grilles de ventilation, les caissons et dispositifs d'évacuation des eaux de condensation doivent s'inscrire dans la composition des façades et ou dans le plan du versant reprendre la même couleur que le support. Un habillage spécifique peut être demandé.

Les dispositifs de ventilation formant saillie avec le plan de toiture sont interdits. S'ils sont indispensables, ils doivent être insonorisés et intégrés dans des massifs de maçonnerie de briques, ou dans des volumes de châssis persiennés de couleur assortie à celle de la couverture. Les éventuelles trappes de désenfumage doivent être les plus discrètes possible.

Des installations techniques (notamment des excroissances pour machineries d'ascenseur ou pour la climatisation) dont la dimension est sans rapport avec la dimension des ouvrages traditionnels en toiture (tels que les souches de cheminée) peuvent être interdites.

Les garde-corps techniques sont à intégrer dans le dessin architectural de la construction qu'ils surmontent.

5.2- Panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques

La pose de panneaux solaires sur les édifices protégés (type A ou type B) ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel et si une solution architecturale satisfaisante est proposée. Il sera souvent plus judicieux de les placer sur un appentis ou une annexe.

Sur les immeubles non protégés, les panneaux solaires sont autorisés dans la limite des prescriptions suivantes :

- * L'impact visuel du dispositif en toiture (teintes contrastées, surbrillance, reflet) doit être minimisé, notamment par le remplacement des ardoises par le panneau solaire de façon à éviter une saillie des cadres sur la toiture.
- * Les dispositifs doivent être choisis en fonction de leur discrétion dans les vues à partir du domaine public ou des principaux points de vue de la ville. Pour cela, il peut être imposé d'adosser les panneaux à un élément bâti et de les positionner en cohérence avec l'architecture.

La pose de capteurs à tubes est interdite sur les toitures à forte pente visibles du domaine public.

Dans le cas des toitures terrasses, l'intégration est d'autant plus délicate que les panneaux doivent être inclinés ; ils ne peuvent être admis que si le dispositif choisi constitue un prolongement de l'architecture par une composition spécifique.

5.3- 'Façades solaires' : vérandas, serres, coursives couvertes, etc.

La fermeture de loggias ou la création de vérandas en bow-window sur les façades doit faire l'objet d'une réflexion architecturale.

Ces dispositifs sont a priori interdits sur les édifices protégés (type A ou type B), sauf s'il s'agit de recomposer l'architecture d'une façade de moindre intérêt ou que le projet garantit un traitement architectural cohérent avec l'édifice concerné et discret dans le paysage de la rue. Pour les immeubles non protégés, ils ne peuvent être admis que sous réserve d'un traitement architectural de qualité et discret dans le paysage de la rue.

5.4- Isolation par l'extérieur

Les principales déperditions thermiques se font par le toit, le plancher bas et les défauts d'étanchéité à l'air. Il convient donc de réfléchir à une isolation par l'extérieur qu'après examen d'autre solution plus efficace et moins difficile à mettre en œuvre sur des édifices au caractère architectural affirmé.

Les déperditions par les murs ne représentent finalement qu'une part peu importante sur l'ensemble de la construction mais peuvent cependant générer, avec les ouvertures, des effets de paroi froide, défavorable au confort d'hiver. Ces effets peuvent être corrigés :

- **en améliorant l'étanchéité des ouvertures (attention à toutefois conserver un taux de renouvellement d'air suffisant pour la ventilation du bâtiment),**
- **en recouvrant les murs d'enduits intérieurs adaptés (chaux-chanvre par exemple) en tenant compte de leur inertie thermique et de leur hygrométrie. En revanche, les enduits étanches ou autres produits imperméables à l'eau (ciment, isolant mince) créent des poches d'humidité, à éviter donc.**

L'isolation par l'extérieur des édifices protégés (type A ou type B) est interdite. Les façades secondaires ou arrière non visibles du domaine public peuvent faire l'objet d'une autorisation exceptionnelle si le projet garantit une qualité architecturale et une insertion satisfaisante.

Dans tous les cas, le doublage des façades ne peut être admis que si le traitement architectural est discret et satisfaisant pour la continuité du paysage urbain. En particulier, la finition peut être imposée pour s'accorder avec la typologie de la construction ou avec l'environnement (finition enduite notamment).

Un débord de toit doit être conservé et la surépaisseur doit être minimale et constante sur l'ensemble de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées pour les toitures terrasses, si elles n'induisent pas une surélévation trop importante de l'acrotère.

5.5- Eoliennes domestiques

Compte tenu des nuisances à la fois sonores et esthétiques, l'implantation d'éoliennes domestiques est interdite sur l'ensemble du périmètre du Site patrimonial remarquable.

5.6- Pompes à chaleur – géothermie et aérothermie

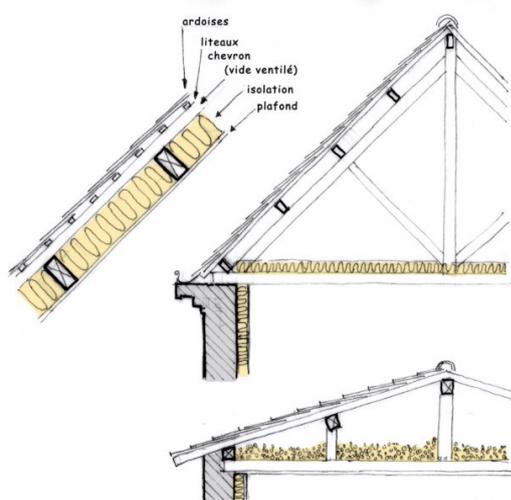
Les installations de pompes à chaleur doivent respecter les prescriptions d'intégration des ouvrages techniques définies à l'article 5.1.

L'installation d'un système de pompe à chaleur utilisant le principe de la géothermie (prélèvement de la chaleur naturelle dans le sol ou l'eau de la nappe phréatique) ne doit pas engendrer la suppression d'un élément patrimonial protégé, ni impacter des arbres remarquables et leur système racinaire. Elle ne doit pas non plus obliger à des remblais importants de terrain ou des modifications de sols à caractère historique (sols pavés en particulier) ou archéologique.

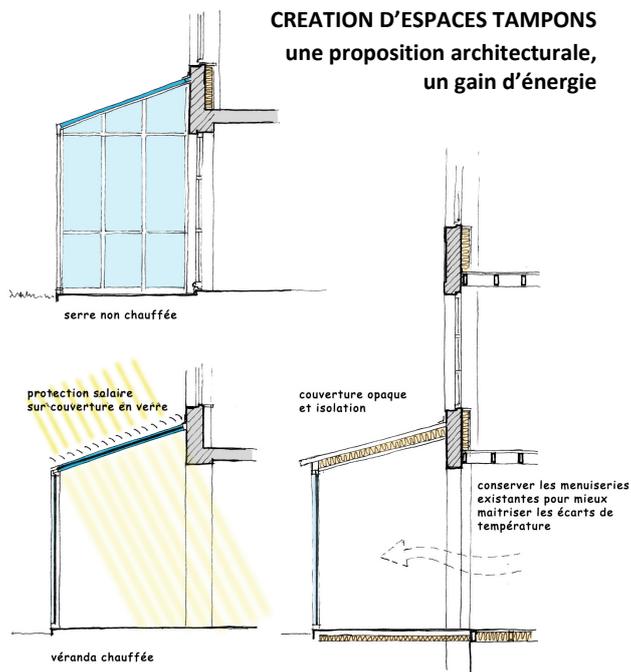
Les dispositifs verticaux sont à privilégier par rapport aux dispositifs horizontaux qui stérilisent une vaste surface au sol.

AMELIORATION ENERGETIQUE

Ces illustrations ont une valeur pédagogique et n'ont pas de caractère réglementaire.

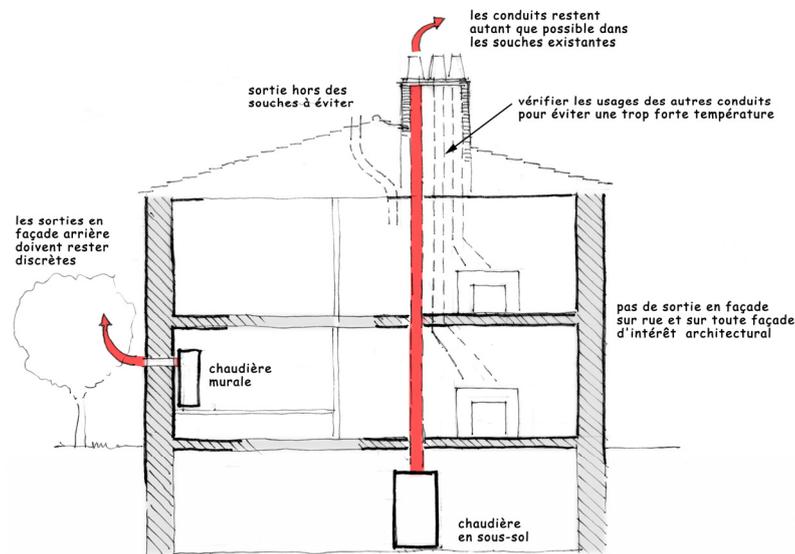
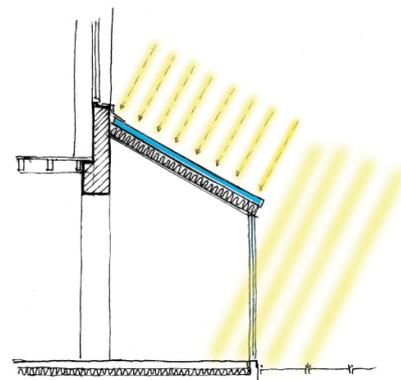
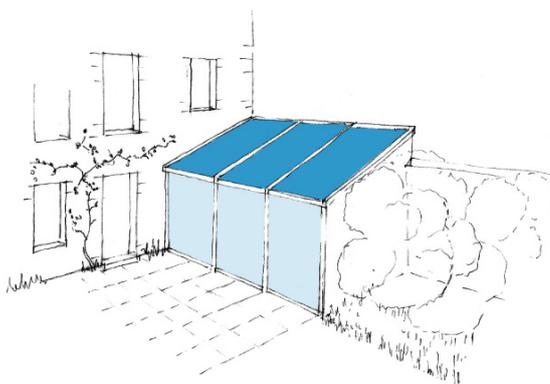


ISOLATION DES COMBLES,
une priorité avant de penser à une réhabilitation

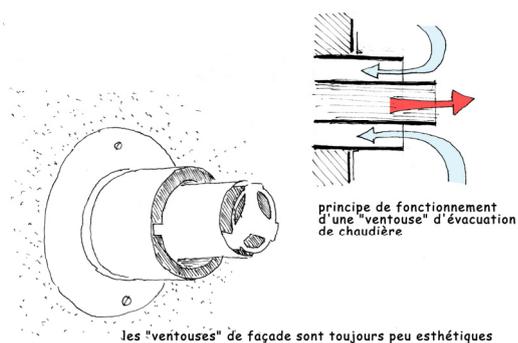


CREATION D'ESPACES TAMPONS
une proposition architecturale,
un gain d'énergie

**IMPLANTATION DE
PANNEAUX SOLAIRES**
de préférence sur les volumes
bas, en utilisant toute leur toiture



SORTIES DE VENTILATION ET CHAUDIERES
*A savoir : Une meilleure isolation des parois
nécessite une meilleure ventilation*
Utiliser les conduits existants, éviter les sorties en façades



6. CLOTURES

6.1- Clôtures existantes de qualité

Les clôtures, contribuant à la qualité de la continuité des ensembles bâtis et présentant une cohérence avec le paysage et la construction qu'elles encadrent, sont protégées au titre du PVAP, y compris celles qui auraient pu échapper au recensement du patrimoine (notamment celles qui ne sont pas visibles de l'espace public) et ne figureraient donc pas au plan Réglementaire. Il peut s'agir de murs ou de talus empierré ou de murets avec ou sans grilles.

Comme les haies et talus, les murs et murets existants présentant une certaine qualité doivent être maintenus, soigneusement entretenus et restaurés avec leurs matériaux d'origine et par des techniques adaptées selon les prescriptions qui s'appliquent aux édifices protégés.

Ces éléments ne peuvent donc pas être détruits ; la démolition ponctuelle de ces murs ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel et pour créer un portail ou une construction à l'alignement. S'ils sont en mauvais état, ils peuvent être reconstruits en ayant recours aux mêmes matériaux. En aucun cas, ils ne peuvent laisser place à un vide, qui constituerait une interruption de la continuité du paysage existant, sauf pour des raisons de sécurité en particulier si ces murs gênent manifestement la visibilité d'un carrefour ou accès existant.

Les murs de clôture protégés peuvent être reperçés ponctuellement ; le positionnement et les dimensions de ces percements doivent permettre de minimiser l'impact de cette ouverture sur le mur lui-même ou sur le paysage urbain. L'intervention peut être refusée si le percement s'avère dommageable à la qualité du mur ou au paysage urbain.

Les percements autorisés dans les murs de clôture doivent être fermés d'un portail de bois peint et plein ou d'une grille en ferronnerie. Ces éléments doivent être de dimensions cohérentes et notamment d'une hauteur en rapport avec celle du mur et des éventuelles piles d'entrée. Le dispositif d'ouverture doit permettre d'assurer une bonne articulation avec le mur ; en particulier, les portails coulissants sont à proscrire. Lorsqu'il s'agit d'un mur de grande hauteur, la réalisation d'un porche permettant de maintenir la continuité du mur peut être imposée. Les panneaux pleins et opaques remplaçant les grilles sont interdits.

6.2- Nouvelles clôtures (et toutes clôtures existantes dont l'aspect doit être amélioré)

Les nouvelles clôtures (y compris portails et portillons) doivent être traitées en cohérence avec les éléments déjà existants, en particulier avec la typologie de la construction mais aussi avec les clôtures voisines présentant une qualité sur la séquence urbaine. Dans les secteurs plus naturels, il convient de trouver une nature de clôtures qui s'intégrera dans l'environnement sans dénaturer le caractère naturel du secteur. Les clôtures ne peuvent pas être traitées sous forme de brandes en attendant que la végétation soit suffisamment étoffée pour protéger le jardin des vents et des vues.

Pour assurer cette cohérence avec l'environnement, le choix des matériaux et des hauteurs peut être imposé.

S'il s'agit d'une opération d'ensemble nouvelle, un modèle de clôture peut être exigé pour l'ensemble des constructions.

En façade sur rue, les nouvelles clôtures doivent s'accorder avec le paysage de la rue (formes, dimensions et matériaux) et être réalisées dans le même esprit que les clôtures traditionnelles, c'est-à-dire :

- pour les grilles, en fer ou autre métal et garantissant une transparence,
- pour les murs, en maçonnerie de pierre de pays. Exceptionnellement, il peut être admis que les murs soient montés en éléments modernes (parpaings ou béton) s'ils sont enduits d'un mortier d'aspect proche des enduits à la chaux aérienne et présentent une épaisseur finale équivalente à celle d'un mur ancien.

Pour les clôtures de grande longueur, une simple haie taillée doublée ou non d'un grillage non apparent (implanté en arrière de la haie) peut être acceptée, elle sera autant que possible complétée par un talus empierré.

Les éventuels grillages doivent présenter un aspect qui permette sa plus grande discrétion dans le paysage (notamment une maille large et fine) et une hauteur maximale d'1,20 mètre ; s'ils sont destinés à être permanents, ils devront à terme être noyés dans une haie vive.

Entre mitoyens, les clôtures doivent être des murs de pierres ou de maçonnerie (tels que décrits précédemment) ou bien des haies ou palissades de végétation doublés si nécessaire d'un grillage non apparent.

La hauteur de ces murs est à déterminer en fonction des clôtures voisines (qui présentent une certaine qualité) : elle doit être comprise entre 1,50 et 2,00 mètres dans les faubourgs et inférieure à 1,50 mètre dans les villages et hameaux.

Les percements autorisés dans les murs de clôture doivent être positionnés à l'alignement et fermés d'un portail plein en bois peint ou d'une grille en ferronnerie ; ces éléments doivent être d'une largeur et d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture et des éventuelles piles d'entrée. Pour les murs de grande longueur et hauteur, la réalisation d'un porche (permettant de maintenir la continuité du mur) peut être imposée.

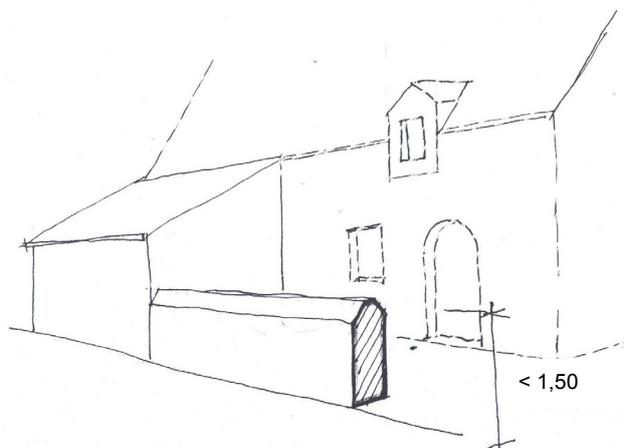
Les haies peuvent être doublées si nécessaire d'un grillage, qui doit alors être implanté en arrière de la limite de propriété, de façon à ce que des plantations soient disposées côté espace public. Pour ces plantations de haies, il convient de privilégier un mélange de diverses espèces de façon à favoriser une diversité biologique.

Sont interdits :

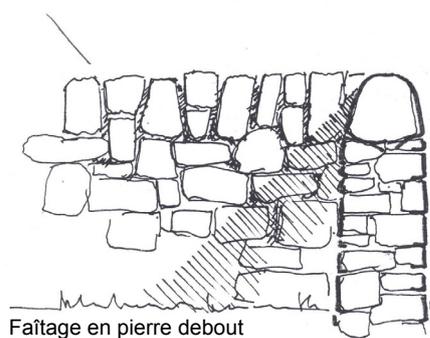
- les dispositifs et matériaux trop impactant dans le paysage urbain,
- les éléments de clôture pleins ou opaques tels que panneaux de béton, lames, claustras, pare-vues, brandes
- les grillages non doublés d'une haie, à l'exception des grillages souples avec une maille large et fine implantés de manière provisoire pour l'exploitation des pâturages,
- les piliers en fausses pierres ou fausses briques,
- les essences de haies telles que le THUYA ou le CHAMAECYPARIS.

CLOTURES

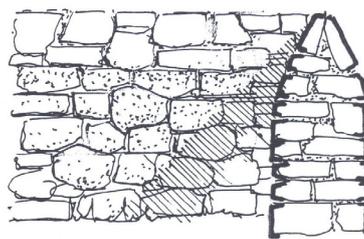
Ces illustrations ont valeur d'exemples et n'ont donc pas de caractère réglementaire.



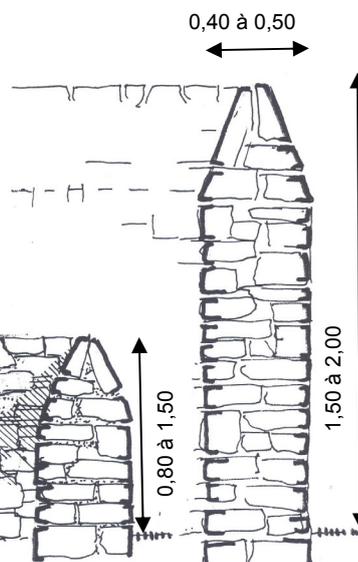
Les murs et les murets prolongent les constructions pour marquer l'alignement.



Faïtage en pierre debout



MURET

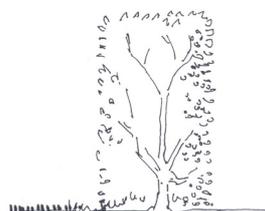


MUR

HAIE VIVE



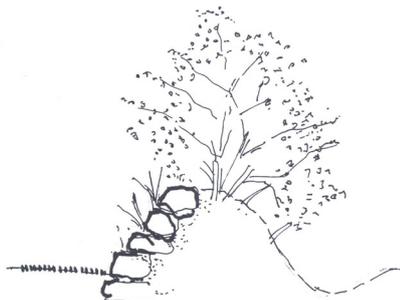
HAIE TAILLEE



HAIE BOCAGERE
SUR TALUS



TALUS EMPIERRE



ANNEXE ILLUSTRÉE

BADIGEON TRADITIONNEL
COULEURS DE MENUISERIES
HABILLAGE VEGETAL DES FACADES
RECOMMANDATIONS D'ESSENCES

RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE A RESTAURER

BADIGEON TRADITIONNEL

Le badigeon de chaux est le traitement traditionnel des façades guérandaises. Ce traitement blanc de la façade, que l'on retrouve sur un certain nombre de cartes postales anciennes, a longtemps forgé l'identité de Guérande ; preuve en est de son nom « pays blanc ».

La couleur blanche est pourtant aujourd'hui largement minoritaire, la mode courante consistant à dégager entièrement les pierres de leur revêtement historique. A l'origine pourtant, seuls les pignons et les annexes se trouvaient en pierres dégagées.

La réintroduction de ce traitement de façade est nécessaire pour stopper cette tendance à une certaine monotonie du paysage bâti, induite par le « trop de pierres ».

Illustration du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE A RESTAURER

COULEURS DE MENUISERIES

*Extrait du texte réglementaire :*

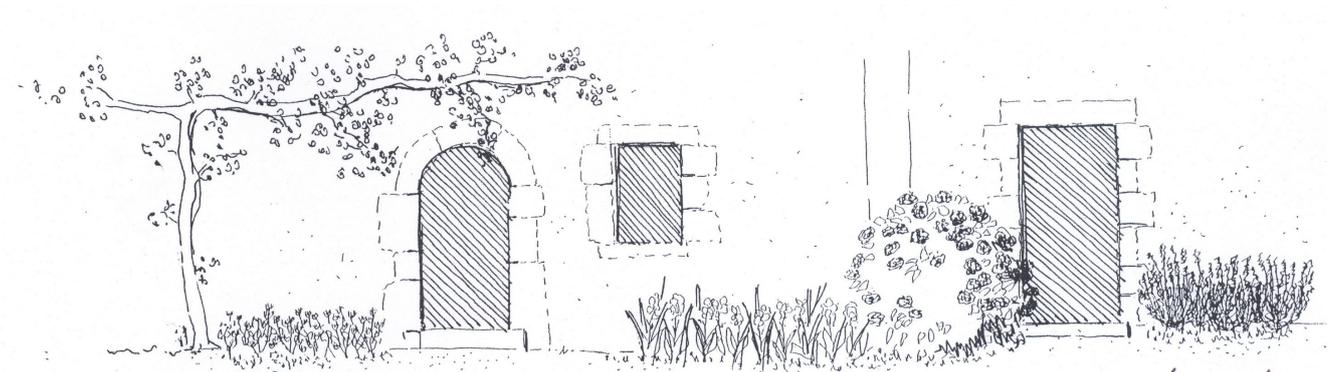
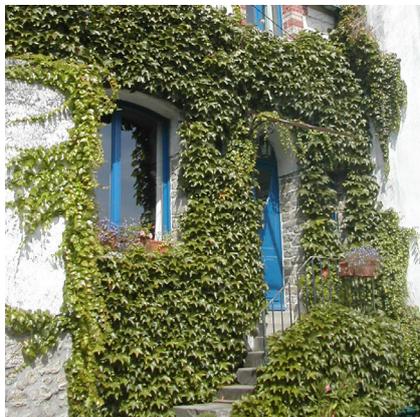
Les menuiseries seront peintes : leurs couleurs peuvent être très variées, les teintes les plus vives sont à réserver aux portes d'entrée. Les portes de dépendances ou de garage pourront être traitées avec un produit foncé proche de la couleur du « carbonyle » traditionnel. Les vernis et lasures, ton « naturel » sont interdits. Les volets repliés en tableau et les volets roulants rapportés sous les linteaux sont interdits. Dans le cas d'une architecture du début du XX^{ème} siècle les solutions existantes seront conservées (volets repliés en tableau etc.). Les menuiseries de rénovation qui s'intègrent à l'intérieur des anciens dormants sont à proscrire.

Illustration du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE A RESTAURER

HABILLAGE VÉGÉTAL DES FAÇADES

Les arbres sont parfois très proches des façades, et se composent avec elles.



Vigne, Vigne vierge, Glycine,
Lierre, Rosier, etc....

Iris,
Giroflées, etc...

Hortensia,
Buis, etc....

Lavande,
Thym, etc.

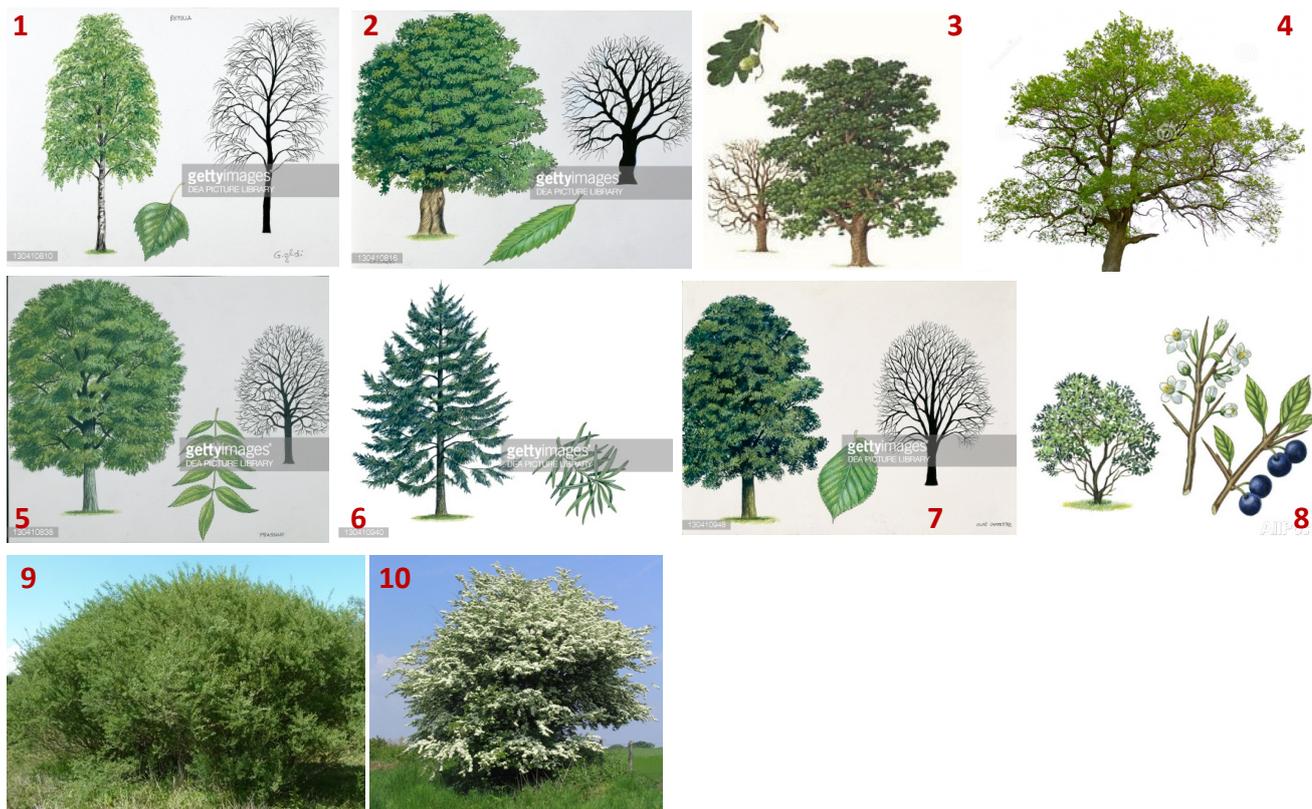
Illustration du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

LISTE D'ESSENCES

RECOMMANDATIONS D'ESSENCES

PAGE 1 SUR 4

FLORE SPONTANEE DU MASSIF ARMORICAIN



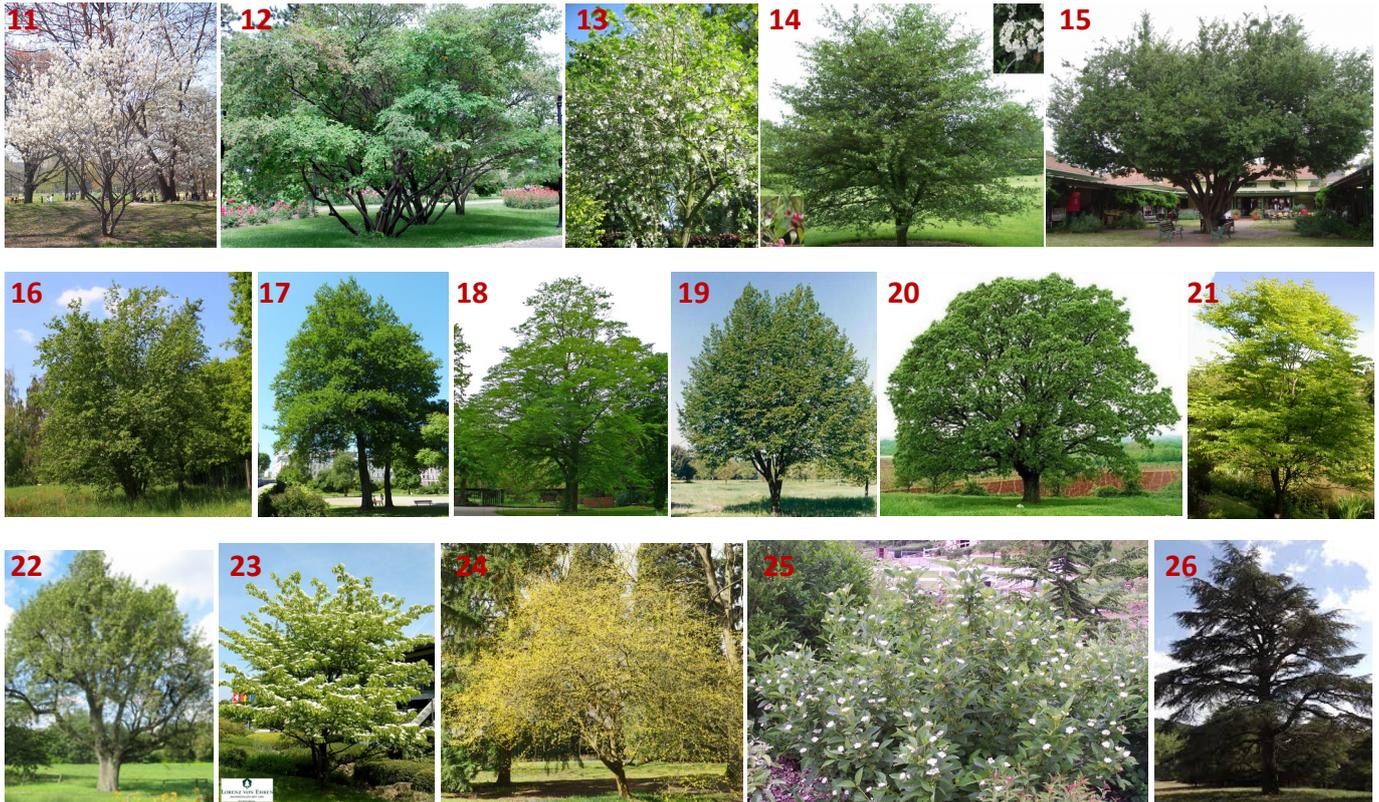
1. **Bouleau verruqueux** *Betula pendula* > Arbre caduc pouvant atteindre 25 mètres de haut, longs chatons
2. **Châtaignier** *Castanea sativa* > Ecorce à cannelures spiralées, arbre pouvant atteindre 30 mètres de haut
3. **Chêne pédonculé** *Quercus robur* ou *Quercus pedunculata* > Arbre caduc, pouvant atteindre 35 mètres de haut
4. **Chêne vert** *Quercus ilex* > Arbre persistant, Ecorce lisse gris foncé, peut atteindre 25 mètres de haut
5. **Frêne commun** *Fraxinus excelsior* > Arbre caduc pouvant atteindre 30 mètres de haut, bourgeons noir bien visibles en hiver
6. **If** *Taxus baccata* > Arbre plus ou moins conique, écorce brun pourpre, pouvant atteindre 10 à 20 mètres selon les espèces
7. **Orme champêtre** *Ulmus minor* > Arbre caduc, pouvant atteindre 20 mètres
8. **Prunellier** *Prunus spinosa* > Arbuste ou arbre buissonnant caduc, atteignant 5 mètres de haut
9. **Saule roux** *Salix atrocinerea* > Arbrisseau de 3 à 6 mètres (haies vives), à faible longévité, caduc
10. **Aubépine commune** *Crataegus monogyna* > Arbre à couronne arrondie et épineuse, caduc, jusqu'à 10 mètres (haies vives)

LISTE D'ESSENCES

RECOMMANDATIONS D'ESSENCES

PAGE 2 SUR 4

FLORE DES JARDINS ET ESPACES VERTS (principalement exogène)



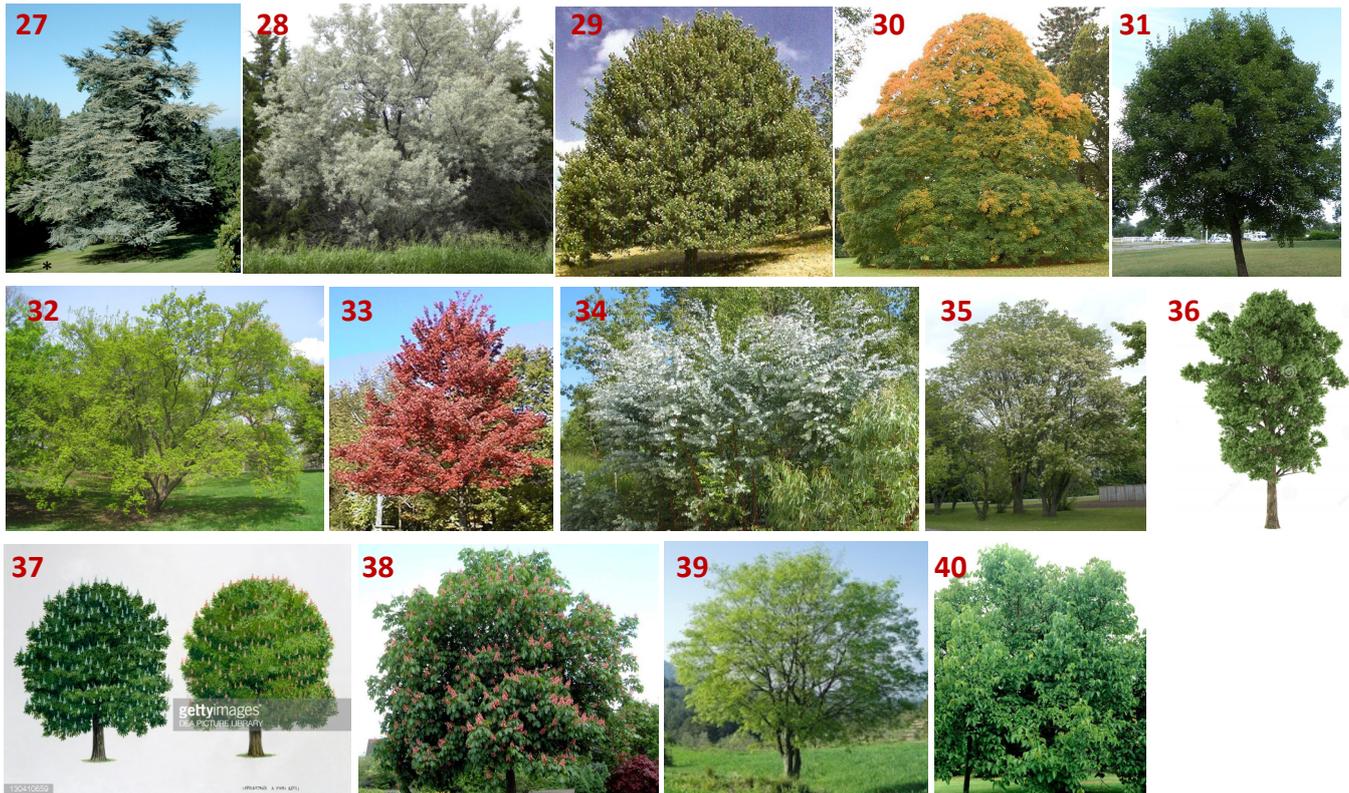
11. **Amélanchier de Lamarck** *Amelanchier lamarckii* > Petit arbre caduc aux tiges érigées, jusqu'à 10 mètres de haut
12. **Amélanchier du Canada** *Amelanchier canadensis* > Arbre caduc au port drageonnant, dense et érigé, jusqu'à 8 mètres de haut
13. **Arbre aux clochettes d'argent** *Halesia carolina* > Arbre caduc au port drageonnant, dense et érigé, jusqu'à 8 mètres de haut
14. **Aubépine ergot de coq (Aubépine de Virginie)** *Crataegus crus galli* > Arbre étalé à aiguilles courbes, caduc, jusqu'à 10 mètres de haut
15. **Aubépine de carrière** *Crataegus x lavellei carrieri* > Arbre vigoureux, étalé et épineux, caduc, jusqu'à 8 mètres de haut
16. **Aulne blanc** *Alnus incana* > Arbre conique aux feuilles ovales, caduc, jusqu'à 12 mètres de haut
17. **Aulne cordé** *Alnus cordata* > Arbre conique caduc, jusqu'à 10 mètres de haut
18. **Charme** *Carpinus betulus* > Arbre caduc d'abord pyramidal puis à cime ronde irrégulière, pouvant atteindre 20 mètres de haut
19. **Charme houblon** *Ostrya carpinifolia* > Arbre caduc au port conique à globuleux, jusqu'à 10 mètres de haut
20. **Chêne de Hongrie** *Quercus frainetto* > Arbre caduc étalé, de croissance rapide, pouvant atteindre 15 mètres de haut
21. **Chicot du Canada** *Gymnocladus dioica* > Arbre à port étalé et à croissance lente, jusqu'à 15 mètres de haut
22. **Cormier** *Sorbus domestica* > Arbre caduc presque colonnaire, jusqu'à 12 mètres de haut
23. **Cornouiller à feuilles alternes** *Cornus alternifolia* > Petit arbre caduc ramifié, feuillage rose à l'automne, jusqu'à 6 mètres de haut
24. **Cornouiller mâle** *Cornus mas* > Petit arbre caduc à port étalé, jusqu'à 8 mètres de haut
25. **Cornouiller stolonifère** *Cornus stolonifera* > Petit arbre caduc à port drageonnant, jusqu'à 8 mètres de haut
26. **Cèdre de l'Atlas** *Cedrus atlantica* > Conifère conique, prenant avec l'âge un port épanoui, pouvant atteindre 40 mètres de haut

LISTE D'ESSENCES

RECOMMANDATIONS D'ESSENCES

PAGE 3 SUR 4

FLORE DES JARDINS ET ESPACES VERTS (principalement exogène)



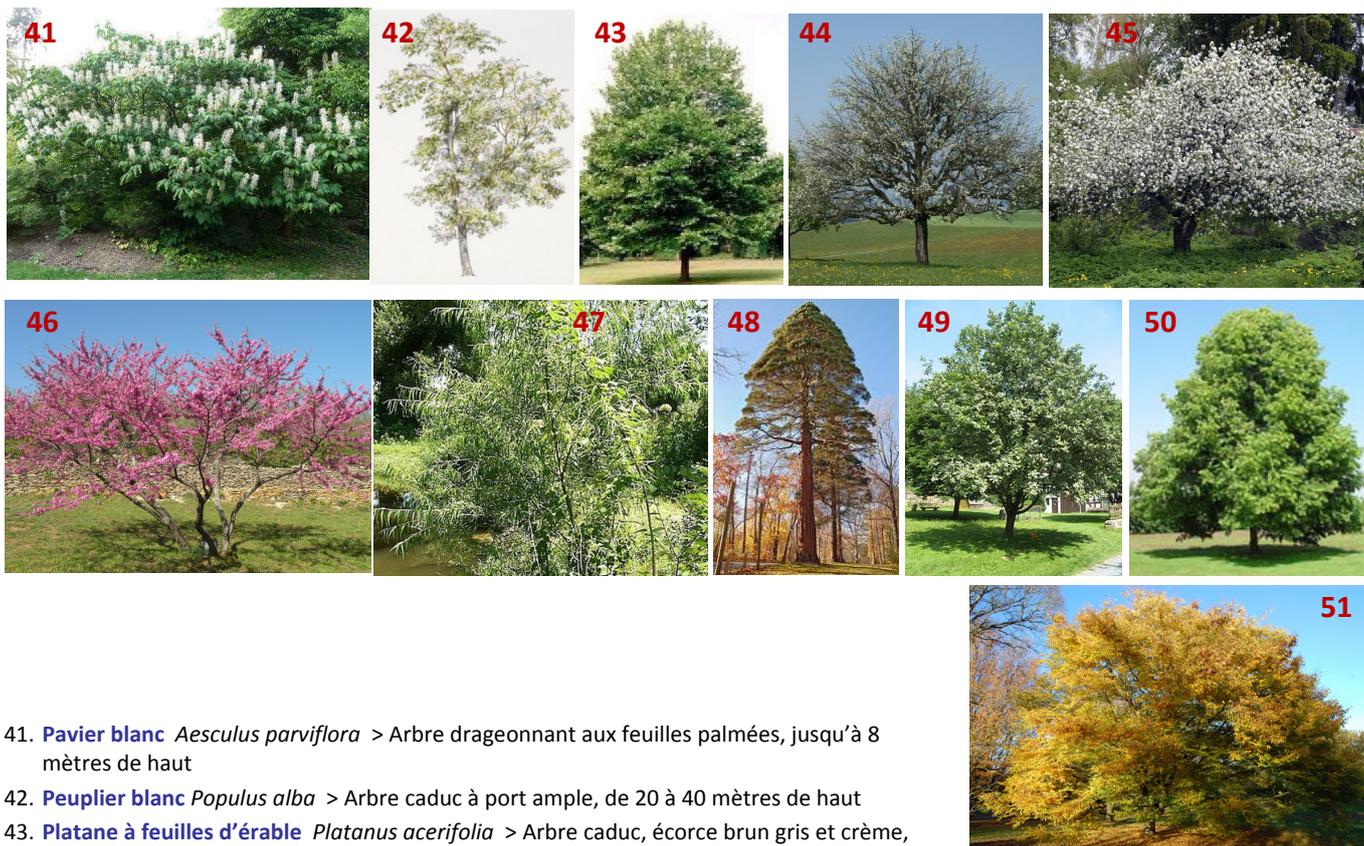
27. **Cèdre bleu de l'Atlas** *Cedrus atlantica f. glauca* > Conifère conique, prenant avec l'âge un port épanoui, feuillage blanc argenté puis bleu-glaucue vif, pouvant atteindre 40 mètres de haut
28. **Chalef à feuilles étroites (Olivier de bohême)** *Elaeagnus angustifolia* > Petit arbre aux branches étalées teintées de rouge, parfois épineuses, jusqu'à 6 mètres de haut
29. **Erable champêtre** *Acer campestre* > Arbre caduc à port érigé, jusqu'à 10 mètres de haut
30. **Erable à feuilles d'obier** *Acer opalus* > Arbre caduc à la cime arrondie, belles ombelles de fleurs jaunes, jusqu'à 12 mètres de haut
31. **Erable de Montpellier** *Acer monspessulanum* > Petit arbre caduc buissonnant et arrondi, jusqu'à 8 mètres de haut
32. **Erable du fleuve Amour** *Acer tataricum ssp ginnala* > Arbre caduc aux branches grêles et arquées, passant au rouge foncé en automne, jusqu'à 7 mètres de haut
33. **Erable rouge** *Acer rubrum* > Arbre caduc, à la cime arrondie et ouverte, pouvant atteindre 12 mètres de haut
34. **Eucalyptus** *Eucalyptus* > Arbre persistant, de 15 à 25 mètres de haut selon les espèces
35. **Frêne à manne** *Fraxinus ornus* > Arbre caduc arrondi à la cime touffue, devenant rouge pourpré en automne, jusqu'à 10 mètres de haut
36. **Grisard** *Populus x canescens* > Arbre à port d'abord colonnaire puis large et étalé, pouvant atteindre 20 mètres de haut
37. **Marronnier** *Aesculus hippocastanum* > Arbre vigoureux, étalé et arrondi à feuilles palmées, pouvant atteindre 25 mètres de haut
38. **Marronnier rouge** *Aesculus x carnea* > Arbre étalé à feuilles palmées, fleurs rouge foncé au printemps, pouvant atteindre 15 mètres de haut
39. **Micocoulier** *Celtis australis* > Arbre caduc à port étalé, jusqu'à 15 mètres de haut
40. **Mûrier blanc** *Morus alba* > Arbre caduc à port étalé, fruits comestibles, 10 mètres de haut

LISTE D'ESSENCES

RECOMMANDATIONS D'ESSENCES

PAGE 4 SUR 4

FLORE DES JARDINS ET ESPACES VERTS (principalement exogène)



41. **Pavier blanc** *Aesculus parviflora* > Arbre drageonnant aux feuilles palmées, jusqu'à 8 mètres de haut
42. **Peuplier blanc** *Populus alba* > Arbre caduc à port ample, de 20 à 40 mètres de haut
43. **Platane à feuilles d'érable** *Platanus acerifolia* > Arbre caduc, écorce brun gris et crème, pouvant atteindre 30 mètres de haut
44. **Poirier commun** *Pyrus communis* > Arbre colonnaire rarement épineux, caduc, jusqu'à 15 mètres de haut
45. **Pommier sauvage** *Malus sylvestris* > Arbre arrondi parfois épineux, jusqu'à 8 mètres de haut
46. **Prunier (cerisier noir)** *Prunus serotina* > Arbre caduc formant une colonne large, beaux bouquets de fleurs blanches en mai-juin, jusqu'à 10 mètres de haut
47. **Saule balsamique** *Salix balsamifera mas* > Arbre caduc, belle couleur jaune à l'automne, jusqu'à 10 mètres de haut
48. **Séquoia géant** *Sequoiadendron giganteum* > Conifère conique devenant colonnaire, pouvant atteindre 80 mètres de haut
49. **Sorbier** *Sorbus aria* > Arbre caduc presque colonnaire, belles fleurs blanches au printemps, jusqu'à 10 mètres de haut
50. **Tilleul cordé** *Tilia cordata* > Arbre caduc formant une colonne large, pouvant atteindre 20 mètres de haut
51. **Zelkova du Japon** *Zelkova serrata* > Arbre caduc à port étalé, pouvant atteindre 20 mètres de haut

Source des Descriptions et Photos : Encyclopédie universelle des 15 000 plantes et fleurs de jardin de A à Z, Editions Bordas, 2002.