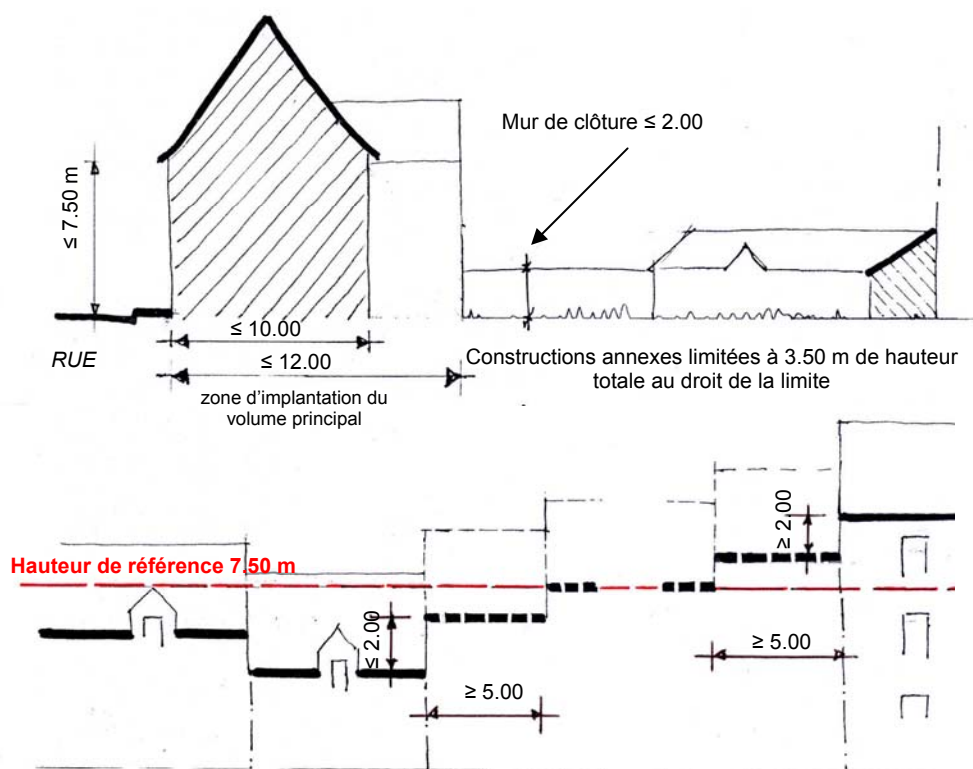


VILLE DE GUERANDE

Z . P . P . A . U . P .



- 3 -

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Délibération du Conseil municipal le 24 janvier 2006
Mise à enquête publique du 13 juin au 13 juillet 2006
Dossier validé par la C.R.P.S. le 03 mai 2007

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PAGE 3

1. LEGISLATION.....	4
2. CONTRÔLE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE	4
3. PERMIS DE DÉMOLIR & AUTORISATIONS D'URBANISME	5
4. PRÉSENTATION DES DOSSIERS DE PERMIS DE DÉMOLIR, DE CONSTRUIRE ET DES AUTORISATIONS DE TRAVAUX.....	5
5. PUBLICITÉS – ENSEIGNES	5
6. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE.....	6
7. Z.P.P.A.U.P. ET P.L.U.	6
8. CHAMP D'APPLICATION	6
9. CAS PARTICULIER DES SITES & MONUMENTS HISTORIQUES.....	7
10. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE FIGURANT AU PLAN RÉGLEMENTAIRE	8
10.1..... CONSTRUCTIONS « PROTÉGÉES »	8
10.2..... CONSTRUCTIONS « D'ACCOMPAGNEMENT »	8
10.3..... CONSTRUCTIONS NON PROTÉGÉES	9
10.4..... ÉLÉMENTS DE CLÔTURES A PROTÉGER OU A RECONSTITUER.....	9
10.5..... ÉLÉMENTS PONCTUELS (PETIT PATRIMOINE, MONUMENTS,...).....	9
11. ESPACES PUBLICS	9
12. ESPACES NON CONSTRUCTIBLES	10
12.1..... ESPACES DE MISE EN VALEUR DU BÂTI.....	10
12.2..... PARCS ET JARDINS.....	10
12.3..... CÔNES DE DÉGAGEMENT VISUEL.....	10
12.4..... FRANGES A PRESCRIPTIONS SPÉCIALES.....	10

II. PRESCRIPTIONS PAR SOUS-ZONE DE PROTECTION

PAGE 11

1. DÉFINITION DES SOUS-ZONES DE PROTECTION	12
1.1..... ZPU : SOUS ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN.....	12
1.2..... ZPN : SOUS-ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL	12
1.3..... ZIP : SOUS-ZONE DE MAÎTRISE DE L'IMPACT PAYSAGER	12
2. ZPU : SOUS-ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN	14
2.1..... CARACTÈRE ET LOCALISATION	14
2.2..... PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES.....	14
2.2.1 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITE OU SOUMISE A DES CONDITIONS SPÉCIALES	14
2.2.2 ACCÈS ET VOIRIE PUBLICS OU PRIVÉS.....	14
2.2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	15
2.2.4 HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS	18
2.2.5 ASPECT EXTERIEUR	20
2.2.6 RESEAUX DIVERS ET ÉQUIPEMENTS URBAINS	32
2.2.7 STATIONNEMENT DES VÉHICULES	32
2.2.8 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	33
3. ZPN : SOUS-ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL	34
3.1..... CARACTÈRE ET LOCALISATION	34
3.2..... PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES.....	34
3.2.1 OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITE OU SOUMISE A DES CONDITIONS SPÉCIALES	34
3.2.2 ACCÈS ET VOIRIE PUBLICS OU PRIVÉS.....	34
3.2.3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	35

3.2.4	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	35
3.2.5	ASPECT EXTERIEUR	35
3.2.6	STATIONNEMENT DES VEHICULES	36
3.2.7	ESPACES CULTIVES, PARCS ET ESPACES NATURELS	36
4.	ZIP : SOUS-ZONE DE MAÎTRISE DE L'IMPACT PAYSAGER.....	37
4.1.....	CARACTERE ET LOCALISATION	37
4.2.....	PRESCRIPTIONS GENERALES.....	37
4.2.1	OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITE OU SOUMISE A DES CONDITIONS SPECIALES	37
4.2.2	ACCES ET VOIRIE PUBLICS OU PRIVES.....	38
4.2.3	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	38
4.2.4	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	38
4.2.5	MATERIAUX.....	38
4.2.6	RESEAUX DIVERS.....	39
4.2.7	ESPACES PLANTES ET CLOTURES	39
4.3.....	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR SECTEUR ZIP 2	39
4.3.1.	L'ILLOT VERSAILLES.....	39
4.3.2.	L'ILLOT BOUT DE LA RUE	40
4.3.3.	KERBRENEZE A MOUSAC.....	41
4.3.4.	EXTENSION DE SAILLE	41
4.3.5.	EXTENSION DE BISSIN.....	42
	PLANS DES SECTEURS A AMENAGER	43-46
5.	FRANGES A PRESCRIPTIONS SPECIALES	47
5.1.....	CARACTERE ET LOCALISATION	47
5.2.....	PRESCRIPTIONS SPECIALES.....	47
	ILLUSTRATION DES FRANGES A PRESCRIPTIONS SPECIALES	48
 ANNEXE		
	MATIERES ET COULEURS DE FAÇADES	49

I. DISPOSITIONS GENERALES

II. PRESCRIPTIONS PAR SOUS-ZONE

- 1. LÉGISLATION**
- 2. CONTRÔLE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE**
- 3. PERMIS DE DEMOLIR ET AUTORISATIONS D'URBANISME**
- 4. PRESENTATION DES DOSSIERS DE PERMIS DE DEMOLIR, DE CONSTRUIRE ET DES AUTORISATIONS DE TRAVAUX**
- 5. PUBLICITES ET ENSEIGNES**
- 6. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**
- 7. ZPPAUP ET PLU**
- 8. CHAMP D'APPLICATION**
- 9. CAS PARTICULIER DES SITES ET MONUMENTS HISTORIQUES**
- 10. ELEMENTS DU PATRIMOINE FIGURANT AU PLAN REGLEMENTAIRE**
- 11. ESPACES PUBLICS**
- 12. ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**

1. LEGISLATION

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

- **l'article L621-1 et suivants du Code du Patrimoine** (ancienne loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques) ;
- **les articles L642-1 et suivants du Code du Patrimoine** (ancienne loi du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, et ses décrets d'application précisés par la circulaire n°85.45 du 1^{er} juillet 1985 : *"La Z.P.P.A.U. est l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine, négociée entre la commune et l'Etat. Elle porte sur un périmètre précisément délimité, appelé principalement à se substituer aux abords des monuments historiques* ») ;
- **l'article L350-1 du Code de l'Environnement** (loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 qui étend la notion de protection à celle des paysages (Z.P.P.A.U.P.)) ;
- **le livre V du Code du Patrimoine** et plus particulièrement au Titre III sur l'Archéologie préventive, qui a pour objet « *d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement* » (cf. chapitre I.9) ;
- **les articles L341-1 et suivants du Code de l'Environnement** sur les sites (cf. chapitre I.12) ;
- **les articles L581-1 et suivants du Code de l'Environnement** sur la publicité, les enseignes et pré-enseignes (cf. chapitre I.8) ;
- **l'article L 146-6 et R 146-6 du Code de l'Urbanisme** relatif à la loi Littoral.

2. CONTROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Les prescriptions contenues dans la Z.P.P.A.U.P. définissent un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et, après lui, de l'Autorité compétente pour délivrer un permis de construire. Une fois la zone de protection créée, les prescriptions qu'elle contient s'imposent en effet 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 règles du jeu connues de tous qui lui permettent de justifier son avis conforme (circulaire n° 85.45 du 1^{er} juillet 1985).

En application de l'article L642-3 du Code du Patrimoine, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France concerne tous « les travaux de construction, de démolition, déboisement, de transformation, et de modification de l'aspect extérieur des immeubles », sur la totalité des surfaces incluses dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., à l'exception du site classé, qui reste de la compétence du ministre chargé des sites ou du préfet du département, d'une part, et des immeubles classés parmi les Monuments Historiques ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques, d'autre part.

3. PERMIS DE DEMOLIR ET AUTORISATIONS D'URBANISME

Le permis de démolir, conformément à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme est exigé dans les zones de protection. Comme le permis de construire, le permis de démolir est soumis

3. PERMIS DE DEMOLIR ET AUTORISATIONS D'URBANISME

Le permis de démolir, conformément à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme est exigé dans les zones de protection. Comme le permis de construire, le permis de démolir est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrages (bâtiments, aménagements d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.) contenus dans la zone de protection.

L'instruction du permis de démolir, du permis de construire et des déclarations de travaux devra prendre en compte les résultats de l'inventaire du patrimoine figurant sur les "Plans réglementaires" et de l'analyse du patrimoine architectural contenue dans le "Rapport de Présentation".

4. PRESENTATION DES DOSSIERS ET PERMIS DE DEMOLIR, DE CONSTRUIRE ET DES AUTORISATIONS DE TRAVAUX

En plus des pièces usuelles, le pétitionnaire devra fournir les photos ou relevés des bâtiments mitoyens de la construction à démolir, projetée ou modifiée. Il devra aussi indiquer clairement les murs de clôtures et les arbres existants sur la parcelle ou à sa périphérie. Il doit aussi remettre les plans, les photos des constructions et des murs qui font l'objet d'une demande de permis de démolir, de manière à ce que soient conservées des traces de ces constructions.

Au cours de l'instruction du permis de démolir, le Maire et/ou l'Architecte des Bâtiments de France pourront demander au pétitionnaire l'autorisation de visite du bâtiment concerné.

5. PUBLICITES ET ENSEIGNES

Le titre VIII du Code de l'Environnement (ancienne loi du 29 décembre 1979), relatif à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes interdit dans son article L581-4, toute publicité dans les sites classés ou inscrits, et dans son article L581-8, toute publicité à l'intérieur des périmètres de la Z.P.P.A.U.P.. Toutefois, conformément à cet article (L581-8 du Code de l'Environnement), il peut être dérogé à cette règle par l'institution d'un règlement local de publicité se traduisant par la création d'une zone de publicité restreinte élaborée sous la conduite du maire parallèlement à la mise en place de la Z.P.P.A.U.P. .

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. En vertu de l'article L581-9, elle doit "satisfaire, notamment en matière d'emplacements, de surface, de hauteur et d'entretien," à des prescriptions fixées par le décret du 24 février 1982, qui précise également "les conditions d'utilisation comme supports publicitaires du mobilier urbain installé sur le domaine public".

Le règlement local de publicité 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 avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les conditions précisées dans l'article 8 du **décret n°82-211 du 24 février 1982**.

6. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Dans ce domaine, la Z.P.P.A.U.P. n'apporte pas de modification, les textes en vigueur continuent à s'appliquer, notamment :

- l'article R 123-8 du Code de l'Urbanisme qui permet un classement en zone N au P.L.U. de certains sites dont l'importance justifie une protection dans leur état actuel ;
- l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme selon lequel le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, quand un aménagement est susceptible de porter atteinte à des vestiges archéologiques ;
- le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : mise en place de saisines archéologiques à l'intérieur desquels tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la DRAC, et saisine systématique de la DRAC pour les lotissements et les ZAC d'une surface supérieure à 3 hectares.
- le livre V du Code du Patrimoine, et plus particulièrement les articles L 521-1 et suivants portant réglementation des fouilles archéologiques, et les articles L 531-1 et suivants relatifs à l'archéologie préventive qui stipulent en particulier :

Chapitre 3 : découvertes fortuites

Article L.531-14 Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. [...]

Article L.531-15 [...] Pendant (le temps des fouilles), les terrains où les découvertes ont été faites sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

Cette législation s'applique non seulement à la Z.P.P.A.U.P. mais aussi à tout le territoire de la commune.

Par ailleurs, l'ensemble du territoire communal est soumis à un **arrêté de zonage archéologique** signé par le préfet de région le 8 août 2003 : ainsi tous les dossiers d'aménagement portant sur une superficie supérieure à 20 m² sont transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

7. Z.P.P.A.U.P. ET P.L.U.

Les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. sont en vertu de l'article L642-2 du Code du Patrimoine (ancienne loi du 7 janvier 1983), annexées au P.L.U. selon les conditions prévues à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. complètent et précisent celles du P.L.U., notamment en termes qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur, les espaces libres.

Pour assurer la cohérence de ces deux documents, la Commune de Guérande a mené l'étude de la présente Z.P.P.A.U.P. en même temps que celle du P.L.U. .

8. CHAMP D'APPLICATION

Les limites de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager sont définies par le périmètre figurant sur le "Plan réglementaire".

9. CAS PARTICULIER DES SITES ET MONUMENTS HISTORIQUES

Selon l'article **L 642-1 du Code du Patrimoine** (Titre IV Espaces protégés – Chapitre 2), « des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peuvent être instituées autour des monuments historiques et dans les quartiers, sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel. »

En application de la **circulaire n°85-45 du 1^{er} juillet 1985** Titre IV, les effets de la Z.P.P.A.U.P. sur les Monuments et Sites déjà protégés sont :

▪ **MONUMENTS HISTORIQUES**

La création d'une Z.P.P.A.U.P. est sans incidence sur la gestion même des immeubles inscrits ou classés parmi les monuments historiques qui demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisation de travaux. En revanche, ils n'engendrent plus de périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres, que ce périmètre soit totalement inclus dans la zone ou qu'il soit partiellement exclu.

Rappel des Monuments Historiques compris dans la Z.P.P.A.U.P. :

Les remparts et le boulevard de ceinture Classés MH

Dans les faubourgs, l'hôtel Saint-Clair (partiellement) et l'ancien couvent des Ursulines (le Petit Séminaire) avec le manoir de la Porte Calon Inscrits MH

Sur le reste du territoire communal,

3 monuments Classés : le dolmen de Sandun, le menhir de Bissin, et le moulin de Crémeur ;

3 monuments Inscrits : le château de Careil, la croix du Requer, et le menhir dit « La Pierre de Saillé ».

Pour mémoire, il existe 3 Monuments Historiques à l'intérieur du périmètre du Secteur Sauvegardé :

2 monuments Classés : la Collégiale Saint-Aubin et la Chapelle Notre-Dame-de-la-Blanche

1 monument Inscrit : une maison rue Sainte-Anne.

▪ **SITE CLASSE**

Le Site Classé 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). Guérande possède un grand site classé recouvrant l'ensemble des marais salants depuis 1996.

▪ **SITES INSCRITS**

La Z.P.P.A.U.P. remplace les zones de protection en vertu de l'article 4 de la loi du 2 mai 1930 et suspend les effets des sites inscrits au titre de cette même loi (articles L341-1 à L341-22 du Code de l'Environnement), dès qu'ils sont compris dans son périmètre.

En revanche, le site inscrit demeure sur les zones non couvertes par la Z.P.P.A.U.P. En d'autres termes, dans le site inscrit ou partie du site inscrit couvert(es) par la Z.P.P.A.U.P., tous travaux est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, tandis qu'il s'agit d'un avis simple dans les zones du site inscrit non couvertes par la Z.P.P.A.U.P..

Rappel des Sites Inscrits compris dans la Z.P.P.A.U.P. :

1) Les villages de Clis-Le Requer, et Kerignon-Queniquen-Kerbézo, dont les abords chevauchent le site classé des marais ; ils sont inclus dans la Z.P.P.A.U.P.

2) La Grande Brière sur la partie nord de la commune, dont le tracé se prolonge sur d'autres communes (une dizaine) ; il n'est pas intégralement inclus dans la Z.P.P.A.U.P.

Ces dispositions s'appliquent à l'intérieur de la Z.P.P.A.U.P. aux édifices protégés au titre des Monuments Historiques et aux Sites classés ou inscrits, ainsi qu'à tout édifice ou site dont la protection interviendrait postérieurement à la rédaction de ce document.

▪ **AUTRE TYPE DE PROTECTION**

L'héronnière de Villeneuve est soumise à un arrêté de Biotope, en application des articles R 211-1 et R211-2 du Code de l'Environnement qui prévoit une réglementation visant « le maintien du couvert végétal et du niveau d'eau, et l'interdiction de dépôt d'ordures, de constructions ou d'extraction de matériaux ».

10. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE FIGURANT AU PLAN RÉGLEMENTAIRE

Les protections figurant au plan réglementaire sont issues d'une identification du patrimoine réalisée fin 2004-début 2005. Malgré le soin apporté à ce repérage, des incertitudes d'identification de construction ou partie de construction pourront apparaître. Les précisions éventuellement nécessaires seront apportées par les services de la commune, après avis de l'Architecte de Bâtiments de France, au vu de l'analyse typologique figurant dans le Rapport de Présentation.

Les chapitres suivants explicitent la légende des plans de zonage figurant dans le Cahier des Plans réglementaires (doc -4-).

10.1. CONSTRUCTIONS « PROTÉGÉES »

Les constructions repérées sur le "Plan réglementaire" par une couleur noire ("*protection forte*") sont représentatives d'une des typologies décrites dans le "Rapport de Présentation". Elles ne peuvent pas être démolies. Elles doivent être soigneusement restaurées et, si nécessaire, rétablies dans leur état d'origine.

Elles pourront, cependant, recevoir des modifications mineures, sous réserve que celles-ci n'altèrent pas leur homogénéité architecturale et restent cohérentes avec les dispositions décrites dans le "Rapport de Présentation" (Typologie du bâti). Les extensions ne seront admises que si elles permettent de conserver l'intégrité des volumes et la composition architecturale des façades.

10.2. CONSTRUCTIONS « D'ACCOMPAGNEMENT »

Ces constructions repérées sur le "Plan réglementaire" par une couleur grise ("*accompagnement*") constituent le complément architectural et urbain des constructions protégées ; il s'agit soit de constructions qui auraient pu être protégées mais dont l'aspect est trop dégradé ou dénaturé à l'occasion de travaux antérieurs, soit des constructions dont l'intérêt architectural est plus faible, qui constituent néanmoins avec leurs voisines un ensemble de qualité.

Ces constructions doivent se prolonger dans le temps. Des modifications de façade pourront être admises si elles restent cohérentes avec les dispositions décrites dans le Rapport de Présentation. Des extensions ou reconstructions pourront être acceptées sur les façades secondaires (en général, les façades arrière).

Un permis de démolir pourra exceptionnellement être accepté si la démolition ne perturbe pas la logique urbaine et si des garanties sont données sur la qualité du projet destiné à remplacer le bâtiment démolé, en particulier dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble. La hauteur de la façade sur rue restera identique à celle de la construction démolie.

10.3. CONSTRUCTIONS NON PROTÉGÉES □

Il s'agit d'immeubles sans intérêt architectural apparent ou ayant subi trop de transformations pour être protégés ; il s'agit aussi de constructions de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, trop récentes pour être évaluées en terme de patrimoine. L'autorisation de démolir pourra être accordée, sous réserve d'un complément d'information portant en particulier sur les façades arrière ou non visibles et sous réserve que la démolition n'entraîne pas la création d'une situation urbaine dévalorisant l'environnement bâti et naturel (c'est ainsi par exemple, que l'autorisation de démolir ne pourra être acceptée que si un projet de construction est mis en œuvre aussitôt).

10.4. ELEMENTS DE CLÔTURES A PROTÉGER OU A RECONSTITUER ▲

L'inventaire du patrimoine a permis d'identifier les éléments de clôture existants, tels que murs, talus, grilles, porches, qui contribuent à la qualité de la continuité des ensembles bâtis. L'objectif est de les conserver : ces éléments ne peuvent donc pas être détruits ; la démolition ponctuelle des murs pourra exceptionnellement être acceptée pour créer un portail ou une construction à l'alignement. Cependant, 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. Les murs de pierres situés à l'intérieur des terrains (en général non repérés sur le plan) doivent être maintenus dans les mêmes conditions.

Dans certains cas (repérés par un trait en pointillés sur le plan) de façades de parcelle ouvertes sur toute leur largeur et qui constituent une rupture dans l'alignement existant, une limite devra être créée ou recréée, sous forme d'une clôture ou d'une construction à l'alignement, réalisée selon les prescriptions de la sous-zone correspondante (articles : implantation par rapport aux voies, aspect extérieur, clôtures).

10.5. SALORGES ET ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE ■ ■

Ces éléments devront être préservés et maintenus en place ; un soin tout particulier sera mis en œuvre pour leur mise en valeur.

Les salorges devront être soigneusement restaurées, elles peuvent faire l'objet de modifications pour un usage contemporain, sous réserve que soient respectés les formes et matériaux traditionnels de la salorge telle que décrite dans le Rapport de Présentation.

Exceptionnellement, s'ils gênent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement positif pour l'environnement, les éléments de petit patrimoine pourront être démontés et reconstruits à proximité de leur première implantation.

Les éléments de même nature situés à l'intérieur des propriétés (notamment les puits) ne sont en général pas repérés sur le plan réglementaire, ils devront cependant être protégés dans les mêmes conditions.

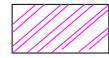
11. ESPACES PUBLICS

Les espaces publics existants seront conservés et 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.

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

12. ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

12.1. ESPACES DE MISE EN VALEUR DU BÂTI



Cette légende concerne essentiellement des espaces de cours et jardins en avant ou en arrière des belles façades des constructions protégées en ZPU ; ces surfaces peuvent être sablées, dallées, pavées, gazonnées. Des plantations d'arbres et la construction de pavillons de jardins ou de modestes constructions (9m² maximum) peuvent être acceptées, sous réserve qu'elles ne masquent pas la composition architecturale de la façade.

Cette légende indique aussi des espaces de recul permettant de préserver des murs et des espaces de respiration le long des voies.

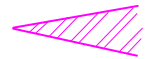
12.2. PARCS ET JARDINS A COMPOSER



Cette légende désigne des parcelles comprenant des masses végétales importantes pour le paysage urbain ou des compositions particulières à préserver (en zones urbanisées ou urbanisables). Avant tout projet, un diagnostic complété d'un relevé précis de la végétation, des pièces d'eau, murs et pavillons, etc devra être effectué. Il permettra à l'autorité compétente (commune et SDAP) de préciser les végétaux et éléments à conserver et à mettre en valeur dans l'élaboration du projet.

Le déboisement y est interdit, sauf autorisation spéciale liée à un projet global. Dans tout projet, le caractère de jardin ou de parc devra demeurer nettement prédominant sur les terrains concernés par cette protection, en particulier par le maintien d'espaces de pleine terre végétalisés (les dalles de stationnement même végétalisées ne constituent pas des espaces de « pleine terre ») correspondant au moins à 50 % des surfaces protégées au Plan Réglementaire.

12.3. CÔNES DE DÉGAGEMENT VISUEL - COVISIBILITES



Cette légende identifie principalement des « fenêtres » visuelles sur des sites, des monuments ou constructions protégés. Ces ouvertures devront être maintenues entre les éventuelles constructions à réaliser ; des plantations d'arbres et la construction de modestes pavillons peuvent être acceptées, sous réserve qu'elles ne masquent pas la vue concernée.

12.4. FRANGES A PRESCRIPTIONS SPECIALES



Cette légende concerne principalement les limites des ZIP avec le site classé des marais et les principales voies d'accès aux ZPU. Les prescriptions correspondantes visent à 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.

Cette frange constitue une bande non constructible de 10 mètres à partir de la limite des parcelles sur lesquelles elle s'applique (voir prescriptions et illustrations, en annexe à la fin de ce document).

I. DISPOSITIONS GENERALES
II. PRESCRIPTIONS PAR SOUS-ZONE

- 1. DEFINITION DES SOUS ZONES DE PROTECTION**
- 2. ZPU : SOUS ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN**
- 3. ZPN : SOUS ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL**
- 4. ZIP : SOUS ZONE DE MAITRISE DE L'IMPACT PAYSAGER**
- 5. FRANGES A PRESCRIPTIONS SPECIALES**

1. DEFINITION DES SOUS-ZONES DE PROTECTION

La Z.P.P.A.U.P. est divisée en trois types de sous-zones ; les deux premières concernent les ensembles de patrimoine reconnu à caractère urbain (ZPU) ou à dominante naturelle (ZPN) ; la troisième concerne les secteurs d'urbanisation récente ou à urbaniser, compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. pour en maîtriser l'impact paysager (ZIP).

1.1. LA « ZPU » : SOUS-ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN

Cette sous-zone englobe l'ensemble des espaces urbanisés anciens à protéger. Elle rassemble l'essentiel des constructions protégées ainsi que les espaces communs ou publics autour desquels celles-ci s'organisent.

Les prescriptions portent principalement sur la protection et la restauration du patrimoine repéré, et les possibilités d'évolution de celui-ci. Elles définissent aussi les conditions dans lesquelles de nouvelles constructions peuvent être réalisées en remplacement des constructions non protégées ou dans les espaces libres constructibles.

Les règles urbaines pour les nouvelles constructions définissent leur mode d'implantation et leur volume en fonction de la réalité du tissu urbain déjà constitué, et notamment en fonction des bâtiments protégés. Les règles architecturales favorisent la réalisation d'une architecture contemporaine tout en exigeant une référence aux matériaux qui font l'homogénéité de la ville.

1.2. LA « ZPN » : SOUS-ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

Cette sous-zone concerne les abords des manoirs et des villages protégés, ainsi que les espaces naturels de qualité qui participent à l'identité de la commune.

Les prescriptions visent à protéger les structures végétales qui font la qualité des paysages existants ou à reconstituer les structures nécessaires à la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti. Elle précise les règles de restauration ou d'évolution des constructions existantes et les conditions dans lesquelles de nouvelles constructions peuvent éventuellement être réalisés. Ces nouvelles implantations sont limitées aux constructions liées à l'exploitation agricole ou salicole, et de certains équipements de tourisme et de loisirs, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage.

1.3. LA « ZIP » : SOUS-ZONE DE MAÎTRISE DE L'IMPACT PAYSAGER

Il s'agit de 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 viseront essentiellement à maîtriser l'impact visuel de ces ensembles dans le paysage général de la ville. L'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France sur ces secteurs se limitera ainsi à l'impact des nouvelles réalisations sur le paysage, sans considérer les détails de construction qui ne seront appréhendés qu'en limite des voies d'accès aux ZPN et ZPU.

Cette sous-zone se différencie selon deux situations principales :

Cette sous-zone se différencie selon deux situations principales :

- **Les secteurs déjà urbanisés en ZIP 1**

Ce sont des secteurs dont il faut contrôler l'évolution avec l'objectif de préserver l'état actuel si celui-ci est satisfaisant ou d'en réduire l'impact dans le cas contraire. Les prescriptions définiront principalement une hauteur maximale, une orientation préférentielle des volumes, une densité du couvert végétal.

- **Les secteurs à urbaniser en ZIP 2**

Il s'agit des secteurs d'extension urbaine ; certains font déjà l'objet de plans d'aménagement dont les grands principes sont repris dans ce règlement ; pour les autres, des prescriptions particulières fixent les grands principes de composition générale (coupure verte, ouverture sur le paysage, volume et mode d'implantation des constructions, nature des clôtures...). L'élaboration des dossiers d'aménagement fera l'objet d'un suivi particulièrement attentif de l'Architecte des bâtiments de France, en revanche, les autorisations de construction pourront faire l'objet d'un examen simplifié comme dans la ZIP1.

2. ZPU : SOUS-ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN

2.1. CARACTERE ET LOCALISATION

La ZPU recouvre les secteurs des faubourgs de la ville close ainsi que les cœurs de villages qui ont encore conservé une structure intéressante. Ces secteurs déjà presque entièrement urbanisés rassemblent l'essentiel des constructions «protégées» ou dites «d'accompagnement».

Les sous-zones sont délimitées au plus près du tissu urbain ancien, et englobe les voies, places ou communs de village qui structurent ces ensembles, elles concernent :

- les faubourgs Bizienne, Saint-Armel, Saint-Michel et Le Guesny, ainsi qu'une partie du faubourg Sainte-Anne ;
- les villages de Clis, Le Requer, Les Maisons Mulets, Les Maisons Brûlées, Kerbézo, Queniquen, Kerignon, Saillé, Mousac, Careil, Kermarais, Kerbironné, Kergourdin, La Madeleine, Bouzaire, Savenas et Brézéan.

Les prescriptions qui suivent visent à gérer l'évolution du tissu urbain au coup par coup, à travers des prescriptions concernant la restauration, la rénovation et l'implantation de nouvelles constructions dans un souci d'homogénéité de l'ensemble.

2.2. PRESCRIPTIONS GENERALES

2.2.1. OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITE OU SOUMISE A DES CONDITIONS SPECIALES

Après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, le Maire interdira toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect est de nature à nuire à la mise en valeur du site ou des monuments concernés. Il pourra en particulier s'opposer à la réalisation de programmes de réhabilitation incompatibles avec le respect de l'architecture d'une construction protégée.

Un soin tout particulier sera apporté au maintien des constructions les plus intéressantes identifiées lors d'un inventaire détaillé, et repérées comme constructions à protéger sur les Plans réglementaires.

2.2.2. ACCES ET VOIRIE PUBLICS OU PRIVES

Les différents sites de la sous-zone de protection à caractère urbain sont actuellement desservis et ne nécessitent donc pas de création de voie publique. Les voies existantes ne seront pas élargies et les limites construites entre la rue et les parcelles privées ou publiques seront maintenues (murs de clôture en particulier) ou reconstituées si cela est nécessaire.

Les plantations d'arbres existants et les massifs en pied de façades seront maintenus et si besoin renforcés dans le cadre de projets d'aménagement approuvés par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des élargissements ponctuels pourront exceptionnellement être réalisés, sous réserve qu'ils n'entraînent pas la démolition d'éléments protégés. Dans le cadre d'un projet global de restructuration ou d'aménagement ayant l'accord du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France, le système de desserte interne pourra exceptionnellement être adapté ou restructuré, de manière à assurer une meilleure mise en valeur des terrains considérés.

2.2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions devront respecter les modes d'implantation existants et s'intégrer en continuité avec le bâti environnant. Des précautions doivent être prises pour que la construction ou l'extension des bâtiments nuise le moins possible à l'intimité et à l'ensoleillement des constructions et des jardins mitoyens.

▪ **Implantation par rapport aux voies**

La sous-zone ZPU regroupe deux modes d'implantation différents qui devront servir de référence pour les nouvelles constructions :

** Le long des rues principales des faubourgs et des voies faisant le tour des remparts, les constructions existantes sont implantées à l'alignement des voies et les nouvelles doivent s'implanter dans le même alignement.

** Dans les villages et sur les voies secondaires des faubourgs, les modes d'implantation sont plus variés ; les nouvelles constructions devront s'implanter de façon à s'intégrer au mieux au contexte existant. D'une manière générale, une partie au moins de la construction (partie de façade, pignon, annexe en retour...) devra être située à l'alignement existant des voies et devra être prolongée par un mur de clôture fermant la façade de la parcelle, le reste de la construction pouvant être implanté en retrait d'une distance variable. En cas de reconstruction d'un bâtiment ancien, l'implantation initiale devra servir de référence ; le principe de construction à l'alignement devra être maintenu sur toutes les sections de voie où il existe déjà (en particulier dans les villages de Saillé et de la Madeleine).

Des dispositions différentes pourront exceptionnellement être acceptées, notamment lorsqu'il existe sur le terrain voisin ou sur le même terrain une construction de valeur édifiée en retrait, ou en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà implanté différemment... Dans tous ces cas, l'alignement sur la voie devra obligatoirement être marqué par un mur ou une grille de clôture. Le retrait peut être imposé dans le cas où le Plan réglementaire figure un mur ou une grille « à conserver ». Le retrait est obligatoire, si une légende d'espace de « mise en valeur du bâti » est indiquée au Plan.

D'autres dispositions pourront être admises pour des programmes de constructions publiques ou recevant du public.

▪ **Implantation par rapport aux limites séparatives**

** Le long des rues principales des faubourgs et des voies faisant le tour des remparts, les constructions doivent s'implanter en mitoyenneté au moins d'un côté sur une profondeur maximale de 12 mètres à partir de l'alignement ; cette profondeur pourra être augmentée pour s'ajuster à celle des constructions voisines d'une hauteur équivalente.

** Dans les villages et les rues secondaires des faubourgs, les nouvelles constructions devront autant que possible s'implanter en continuité avec les constructions existantes situées sur les parcelles voisines, la hauteur et la largeur des nouveaux volumes au droit de la limite ne devant pas dépasser de plus de deux mètres celles des constructions existantes (dans les limites de hauteur fixées par l'article suivant).

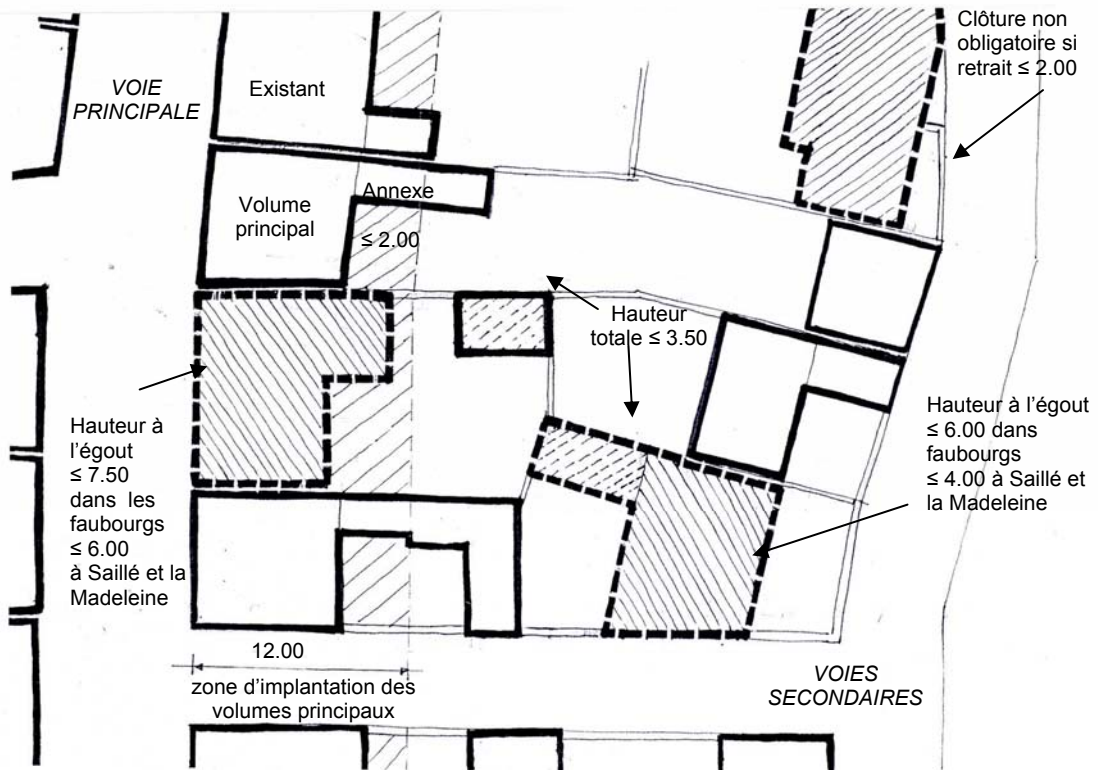
En dehors des situations précédentes, les annexes ou parties de construction devront être implantées :

- soit, en retrait des limites et respecter les distances de vue décrites ci-après ;
- soit, en limite à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur au droit de la limite concernée.

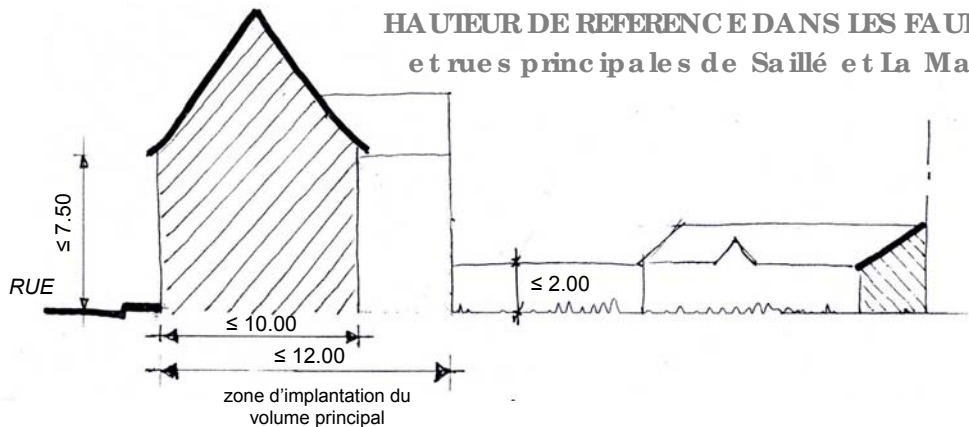
Des hauteurs exceptionnellement plus importantes pourront être admises pour des constructions à usage public ou commercial sous réserve que le contexte le permette.

La réalisation d'une toiture en chaume peut justifier une implantation en léger retrait de la limite séparative.

**MODE D'IMPLANTATION DANS LES FAUBOURGS
et rues principales Saillé et Madeleine**



**HAUTEUR DE REFERENCE DANS LES FAUBOURGS
et rues principales de Saillé et La Madeleine**

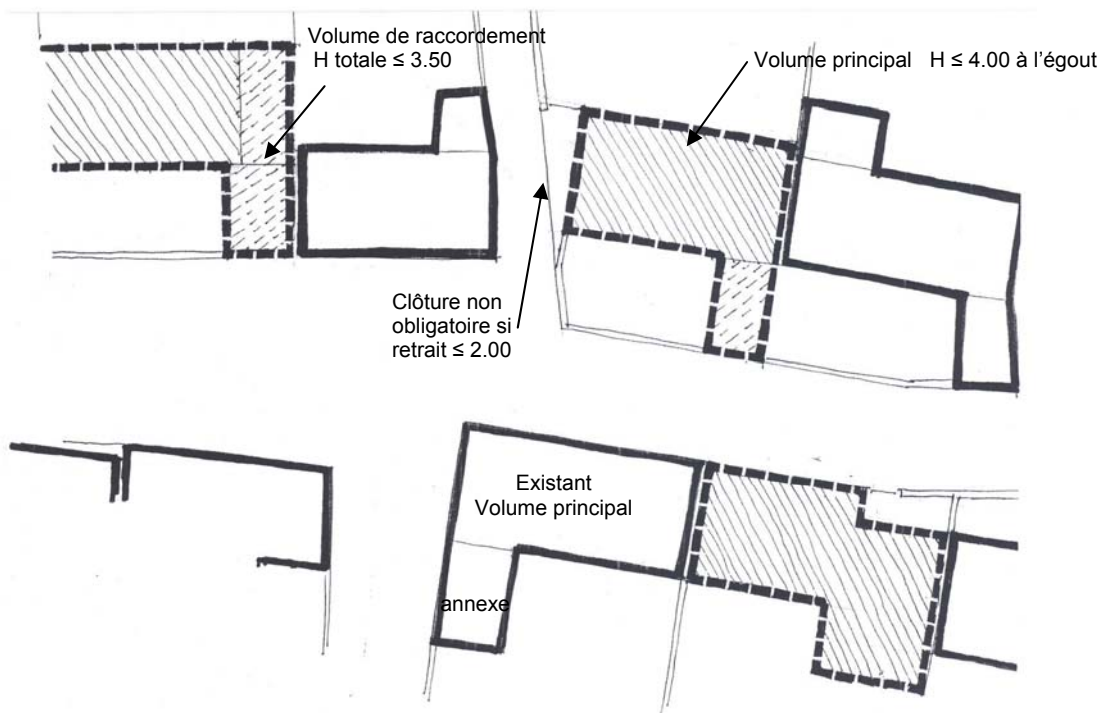


**HAUTEUR LE LONG DES LIMITES PARCELLAIRES DANS LES FAUBOURGS
et rues principales de Saillé et La Madeleine**

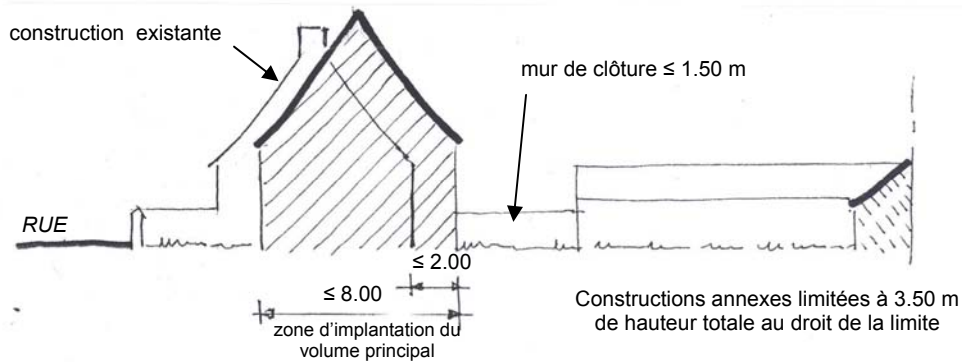


Une surélévation peut être autorisée si la maison voisine dépasse la hauteur de référence de plus de 2 m.

MODE D'IMPLANTATION DANS LES VILLAGES

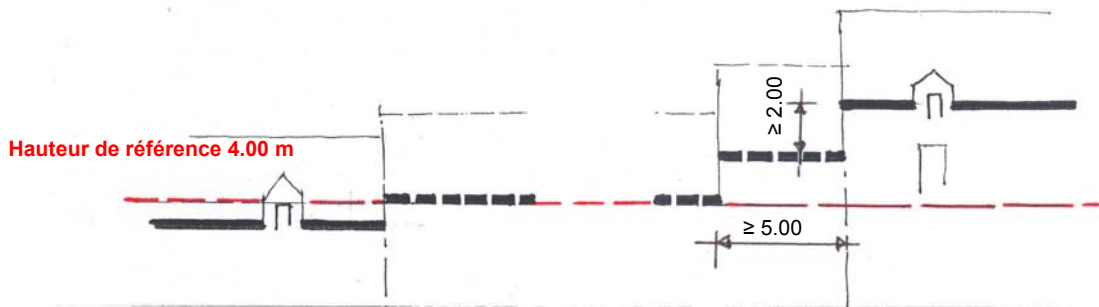


HAUTEUR EN LIMITE DE PROPRIETE DANS LES VILLAGES



Possibilité de s'adosser à une construction existante avec débords de 2.00 m maximum en hauteur et largeur.

HAUTEUR LE LONG DES LIMITES PARCELLAIRES DANS LES VILLAGES

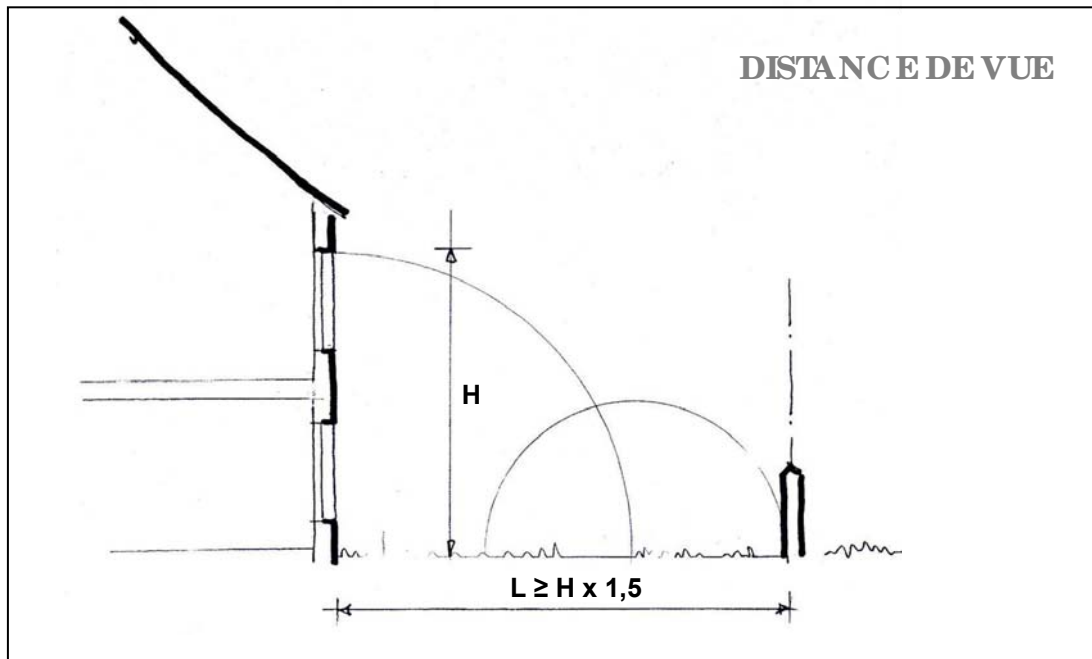


Une surélévation peut être autorisée si la maison voisine dépasse la hauteur de référence de plus de 2 m.

▪ *Distance de vue*

Les ouvertures de fenêtre devront respecter l'intimité des parcelles voisines ; pour cela, la distance de vue (mesurée perpendiculairement à la façade jusqu'à la limite la plus proche) devra être supérieure à une fois et demie la hauteur comptée entre le sol et le linteau.

Les ouvertures n'offrant pas de vue directe sur une parcelle voisine (construction ou mur faisant écran, petite ouverture à plus de 1,50 m du plancher, ...) pourront échapper à cette règle.



2.2.4. HAUTEUR ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

La hauteur et le gabarit des constructions devront être composés avec ceux des constructions voisines existantes et en particulier des constructions « protégées » ou « d'accompagnement ».

▪ *Hauteur*

L'analyse du contexte conduit à fixer 3 hauteurs de référence mesurées à l'égoût des toitures :

- ** Le long des rues principales des faubourgs et des voies faisant le tour des remparts, la hauteur de référence est de à **7,50 mètres** correspondant à deux niveaux surmontés d'un troisième engagé dans le volume de toiture ;
- ** Le long des voies secondaires des faubourgs et des rues principales de la Madeleine et de Saillé, la hauteur de référence est de **6,00 mètres** correspondant à deux niveaux plus un comble pouvant être aménagé.
- ** Dans les autres villages et le long des ruelles secondaires de Saillé et la Madeleine, la hauteur de référence est de **4,00 mètres** (3.30 m si la couverture est en chaume) correspondant à un niveau surmonté d'un comble pouvant être aménagé.

La hauteur de référence doit être adaptée en fonction de celle des constructions voisines : elle devra être réduite sur une largeur de façade d'au moins 5 mètres au contact d'une construction protégée de faible hauteur de façon à ne pas dépasser de

plus de 2 mètres la hauteur de celle-ci ; inversement, elle pourra être augmentée si la construction voisine présente une hauteur supérieure, de façon à ce que la différence de hauteur aux égouts ne dépasse pas 2 mètres.

Les constructions remplaçant un bâtiment existant pourront garder la hauteur d'origine de celui-ci. Le maintien de cette hauteur est obligatoire en cas de reconstruction d'un bâtiment repéré en architecture « d'accompagnement ».

▪ **Gabarit de toiture principale**

Celui-ci définit le volume de toiture pouvant être réalisé au-dessus de l'égout de la façade la plus haute ; il est déterminé par une pente comprise entre 45° et 55° et une profondeur (couverte à deux pentes) limitée à 8 mètres. Cette profondeur peut être étendue à 10 mètres le long des rues principales des faubourgs et des voies faisant le tour des remparts.

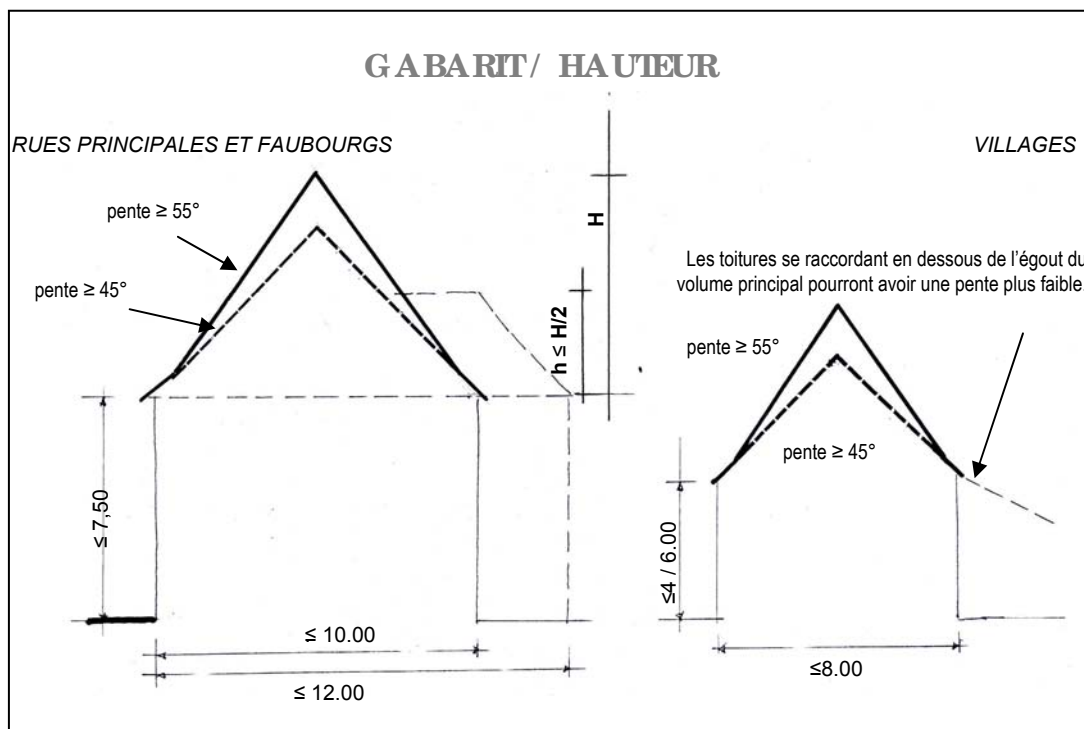
Des volumes secondaires de toiture pourront s'adosser au volume principal, à condition que leur faîtiage ne dépasse pas la moitié de hauteur du versant principal.

Les toitures se raccordant en dessous de l'égout du volume principal pourront avoir une pente plus faible.

Un gabarit plus important pourra être autorisé sur une partie de la construction si elle prolonge un bâtiment présentant un volume de toiture déjà plus important.

Après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, des hauteurs et gabarits différents pourront être autorisés pour la réalisation d'équipements publics ou de nature assimilable.

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



2.2.5. ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions qui suivent relèvent du domaine de l'esthétique et conduisent donc à des interprétations qui seront faites par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, responsables de leur mise en œuvre.

Les prescriptions architecturales sont déclinées selon les différents cas qui peuvent se présenter :

- A) La restauration d'édifices protégés ou d'architectures d'accompagnement
- B) La restauration d'immeubles non protégés
- C) Les constructions neuves.

Elles sont complétées de prescriptions plus particulières concernant :

- D) les extensions et cabanes de jardin,
- E) les clôtures,
- F) les architectures commerciales.

A) RESTAURATION D'EDIFICES PROTEGES OU ARCHITECTURES «D'ACCOMPAGNEMENT»

Les constructions repérées sur le « Plan réglementaire » par la légende « constructions protégées » ou « d'accompagnement » devront être maintenues ou rétablies dans leur état d'origine (à défaut de connaître celui-ci, on devra s'inspirer de la typologie des constructions figurant dans le Rapport de Présentation).

Les restaurations et les éventuelles modifications devront être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les détails de mise en œuvre et décors seront soigneusement respectés et restaurés (en particulier les corniches, gargouilles sculptées, encadrements de baie, chaînages, souches de cheminée, ...).

▪ **Percements**

Des modifications de percements peuvent exceptionnellement être acceptées (en particulier pour l'intégration de commerces), sous réserve de ne pas compromettre les éléments de composition architecturale existants.

De nouveaux percements peuvent être autorisés sur les façades des constructions dites « d'accompagnement » ; ces percements seront de proportions plus hautes que larges et devront s'inspirer des dispositions répertoriées dans le Rapport de Présentation. De grands percements pourront exceptionnellement être proposés ; ils s'inspireront des grandes ouvertures de granges.

Des modifications plus importantes pourront être acceptées sur les façades arrière non visibles depuis l'espace public, sous réserve de complément d'information (relevés, photos) sur leur qualité réelle et du respect du caractère architectural de la construction.

▪ **Maçonneries et Enduits** (voir illustrations couleurs en fin de document)

La majorité des façades de la Z.P.U. sont construites en maçonnerie de granite, sous forme de moellons 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 enduits sont composés de sable et de chaux aérienne, ou simplement d'argile. La finition des enduits peut être lissée à la truelle, brossée, lavée à l'éponge, mais non grattée. Lorsque la façade présente des chaînages et encadrements saillants, l'enduit vient logiquement buter contre ces reliefs ; lorsque les pierres d'encadrement et de chaînage sont au nu des parties en moellons, l'enduit vient « mourir » sur ces pierres, sans surépaisseur. Un badigeon de lait de chaux vient recouvrir tout ou partie de la façade ; ce badigeon pourra être imposé dans les villages paludiers. La variation des traitements de façades caractérise l'ambiance des villages comme des faubourgs.

Les reliefs de façades constituant un élément décoratif tels que cordons, encadrements de baies, corniches, soubassement, chaînages, seront soigneusement préservés et éventuellement reconstitués. Le dessin précis des profils des moulures avant et après travaux doit être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

▪ **Couverture Ardoises**

Même s'il ne s'agit pas toujours du matériau d'origine, le matériau de couverture dominant aujourd'hui est l'ardoise naturelle. Celle-ci sera posée aux clous ou aux crochets teintés (les crochets brillants sont interdits). Et les tuiles faïtières seront liées entre elles par du mortier de chaux.

Les fortes pentes des anciennes toitures seront conservées ou restituées s'il en reste des traces dans les pignons, elles se terminent 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.

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. Les corniches de pierres existant sur certaines constructions seront soigneusement conservées et restaurées.

Les châssis de toit peuvent être autorisés, à condition qu'ils soient de taille modeste (maximum 80x100cm), plus hauts que larges, et qu'ils soient disposés en fonction de la composition de façade : ils sont à aligner sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs et à encaster dans la couverture pour ne former aucune saillie. Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture, obligatoirement situé en partie basse du rampant de la toiture.

▪ **Couverture Chaume**

Le chaume correspond à divers matériaux : les roseaux et les joncs, et plus rarement la paille de seigle, le genêt vert. Le faitage doit être recouvert d'une motte d'argile et de terre. Les constructions couvertes en chaume présentent, pour des raisons techniques, des pentes de toiture très accentuées : leur modification priverait de sens l'utilisation de ce matériau. Au droit des pignons la couverture forme un léger débord. Autour de la souche de cheminée, le chaume doit être protégé par une dalle de pierre, en saillie, qui a pour fonction d'écartier l'eau de pluie ruisselant le long de la souche.

La restauration des chaumières passe par la conservation de tous ces détails de construction et la réutilisation des matériaux traditionnels.

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 pourra être autorisé en particulier si les pignons portent les traces d'un changement de type de couverture ; dans ce cas la pente d'origine sera restituée.

La pose de châssis de toit est interdite, à l'exception de châssis « à tabatière » d'une dimension maximum de 40 cm de large et 50 cm de hauteur situés dans le même plan que celui du versant de toiture. Des lucarnes pourront exceptionnellement être créées si elles s'inscrivent dans les proportions et modes de compositions décrites dans le « Rapport de Présentation ».

▪ **Autres matériaux de couverture**

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.

D'une manière générale, toute restauration ou réfection de toiture doit s'accorder avec l'architecture d'origine de la construction concernée ; les matériaux de couverture, pentes de toitures, formes des lucarnes, souches de cheminées, rampants de pignon constituent un ensemble cohérent qui doit être préservé.

▪ **Souches de cheminée et ventilations**

Les souches de cheminées doivent être restaurées dans leurs matériaux d'origine : granite ou tuileaux de terre cuite pour les plus anciennes, briques industrielles pour les plus récentes, et parfois assemblage de pierres et briques. La suppression d'une souche de cheminée ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel par l'Architecte des Bâtiments de France, sous réserve, que cette destruction ne nuise pas à l'équilibre architectural de l'immeuble.

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 devront être les plus discrètes possible et en aucun cas visibles des espaces publics.

▪ **Menuiseries**

Les menuiseries des ouvertures et des volets qui ne peuvent être conservées seront réalisées en bois ; les dessins d'origine seront maintenus ou restitués (*voir Rapport de Présentation*). Un matériau autre que le bois pourra être accepté s'il correspond à une disposition d'origine de la construction. Dans un esprit contemporain, des baies comportant un seul grand vitrage pourront être acceptées si l'architecture de façade le permet.

Les menuiseries seront peintes : leurs couleurs peuvent être très variées, les teintes les plus vives sont à réserver aux portes d'entrée. (*voir illustrations couleur en fin de document*)

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 sont interdits. Dans le cas d'une architecture du début du XX^{ème} siècle, les solutions existantes seront conservées (persiennes repliées en tableau, etc.). Les menuiseries de rénovation qui s'intègrent à l'intérieur des anciens dormants sont à proscrire.

▪ **Ferronneries**

Les ferronneries des balcons, appuis de fenêtres, garde-corps, etc., seront soigneusement conservées et peintes de couleur foncée.

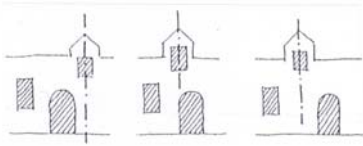
COMPOSITION DE FAÇADE

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.

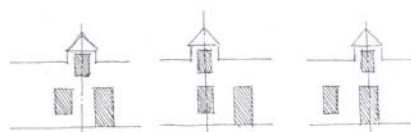
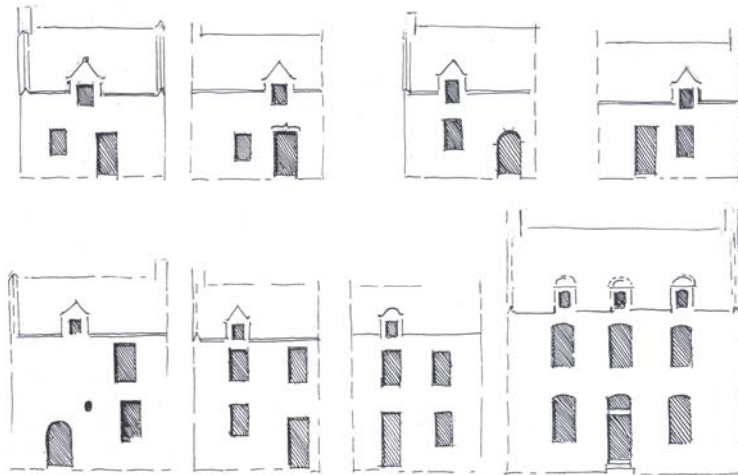
Les dimensions des ouvertures sont très modestes :

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*



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

O UVERTURES

Lucarnes : presque toutes les façades sur rue sont dotées d'une lucarne. La forme de cette lucarne constitue la principale évolution stylistique de 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 peint, souvent à un seul battant ou par des volets intérieurs. Les lucarnes ne possèdent pas de contrevent.

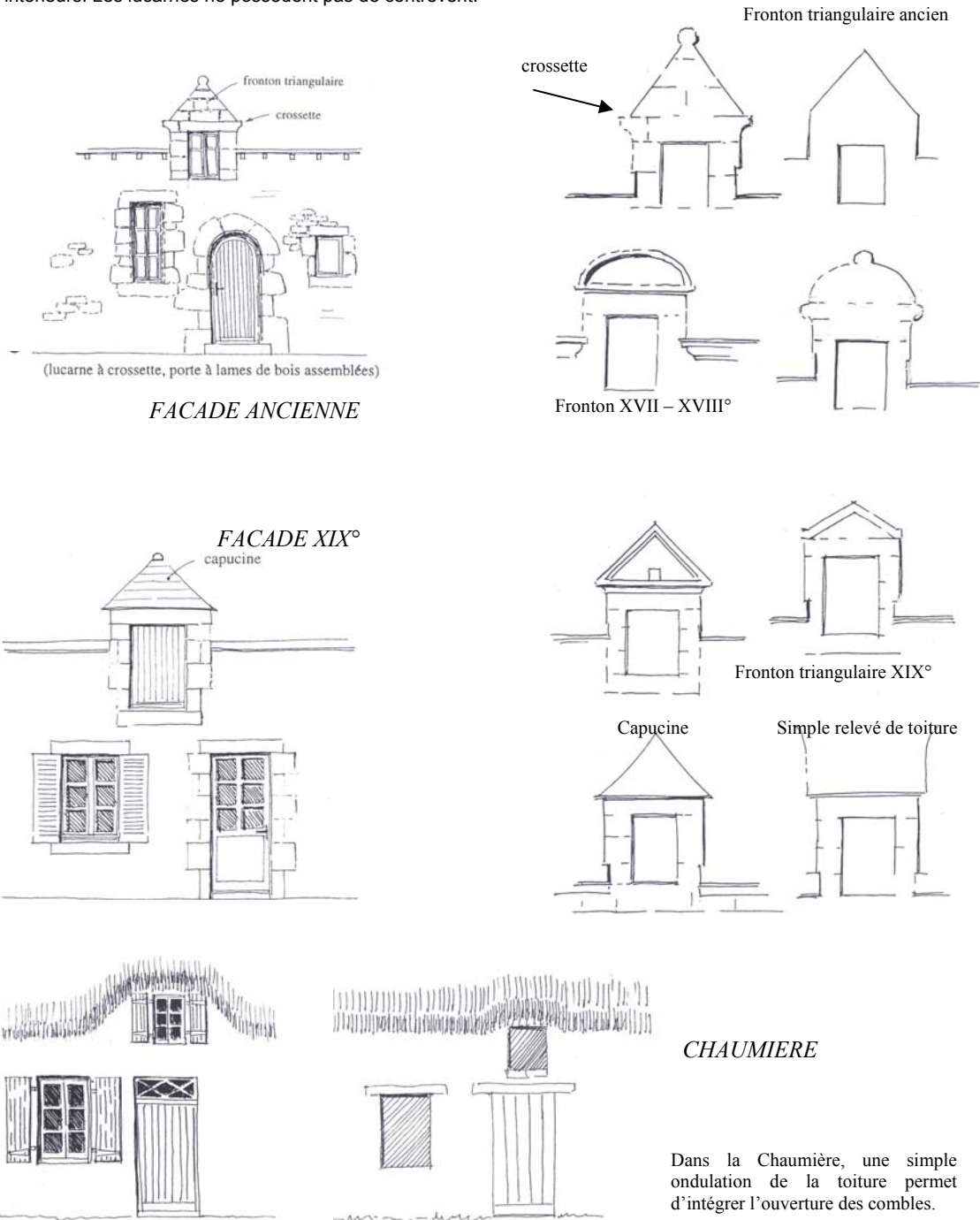


Illustration du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

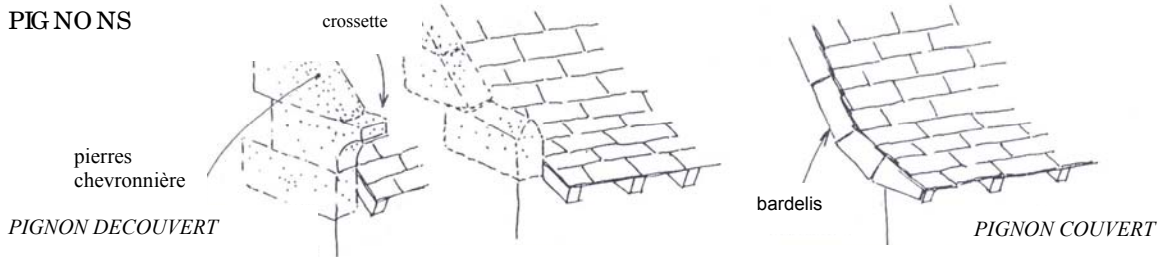
TOITURES

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.

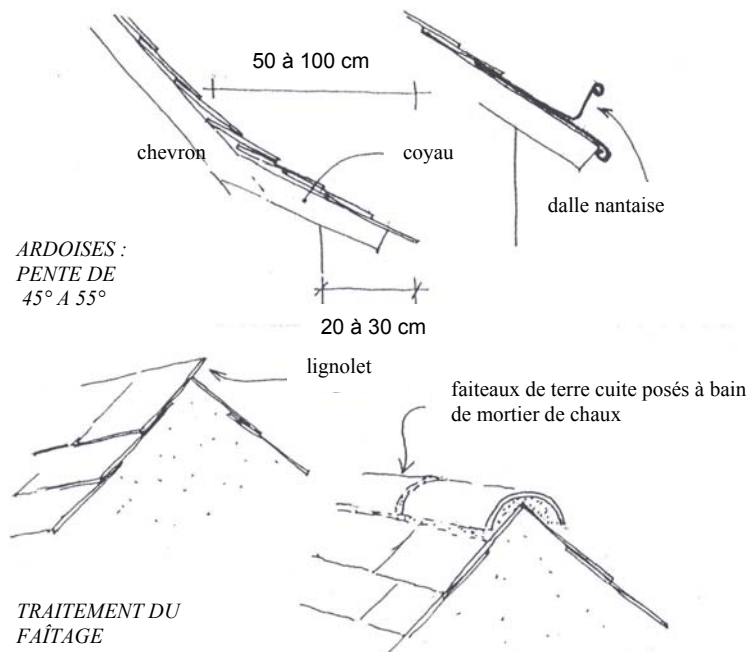
Lorsque la récupération des eaux de pluie est nécessaire, elle est assurée par une dalle nantaise ou une gouttière demi-ronde (en zinc ou cuivre et non en PVC) ; sinon l'eau peut être recueillie comme autrefois en pied de mur.

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.

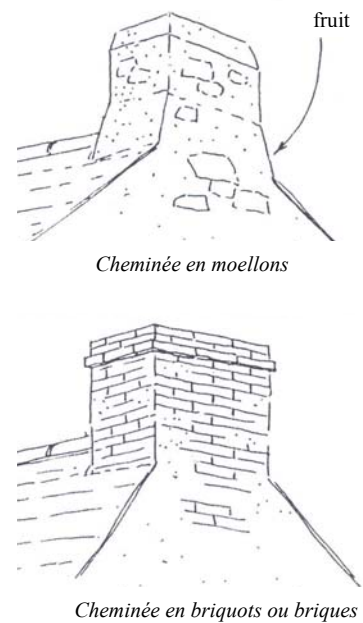
PIGNONS



TOITURE EN ARDOISES



CHEMINEES



TOITURE EN CHAUME



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

B) RESTAURATION D'IMMEUBLES NON PROTEGES

Il s'agit d'immeubles sans intérêt architectural apparent ou ayant subi trop de transformations pour être protégés en l'état ; il s'agit aussi de constructions de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, trop récentes pour être évaluées en terme de patrimoine.

Ces constructions pourront être modifiées, les travaux modificatifs devront recevoir l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, et constituer une amélioration de la situation existante.

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 pourront au contraire être réhabilitées selon les prescriptions concernant les constructions neuves. Dans tous les cas, les prescriptions pourront être adaptées en fonction des particularités du bâtiment existant et de la qualité de son environnement bâti.

C) CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions neuves devront témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les différentes typologies de constructions identifiées dans le Rapport de Présentation témoignent de leur époque de réalisation. La reproduction fidèle de modèles historiques ou locaux pourra parfois apparaître comme une solution mais en aucun cas comme une obligation.

Dans tous les cas, l'architecture du nouveau bâtiment devra tenir compte de celle des constructions voisines et en particulier de celles repérées comme « protégées » ou « d'accompagnement » ; elle devra en respecter la cohérence d'implantation, de volume et de matériaux et plus généralement l'échelle. Les bâtiments publics ou recevant du public pourront affirmer une autonomie en tant que bâtiment singulier.

Il paraît hors de propos 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. Mais à défaut de règles strictes, il est possible de définir quelques principes, dont la mise en œuvre sera appréciée par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France :

▪ **Fragmentation des façades selon le parcellaire**

Les façades sont actuellement rythmées par un parcellaire de largeur assez faible (5 à 15 mètres). Ce rythme aléatoire doit être maintenu même en cas de regroupement de parcelles de façon à respecter l'échelle des faubourgs et des villages et à éviter un effet de "barre".

▪ **Homogénéité des formes et matériaux de toiture**

De façon à maintenir l'homogénéité de la silhouette de la ville et des villages, le matériau de base des couvertures est l'ardoise utilisée avec des pentes comprises entre 45 et 55 degrés. Dans un contexte où les constructions environnantes sont couvertes en chaume (villages), le chaume pourra être imposé pour les nouveaux projets ; il sera alors imposé des pentes de toiture correspondant à ce matériau.

Des pentes plus faibles et d'autres matériaux tels que le zinc, le plomb, le cuivre, peuvent cependant être acceptés sur de petites surfaces ou des volumes secondaires adossés à un volume principal couvert en ardoise ; il en est de même pour l'usage des toitures terrasses, à condition qu'elles soient couvertes d'un matériau « noble » et non d'un simple matériau d'étanchéité.

Des châssis de toiture de modestes dimensions pourront être autorisés, s'ils sont de type encastré et si leur position peut être composée avec celles des ouvertures de façade ; ils seront obligatoirement situés dans la partie basse du versant de toiture.

▪ **Homogénéité des matériaux de façade**

Les matériaux et enduits de façade devront 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 pourra être imposé dans certains contextes (en particulier face aux remparts). De même, un badigeon blanc sur les murs ou les encadrements pourra être imposé sur les façades enduites (en particulier dans les villages paludiers). D'autres matériaux pourront être acceptés, dans le cadre d'une expression architecturale particulière, sous réserve de l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les menuiseries présentant des surfaces pleines, non vitrées (contrevents, portes) seront réalisées en bois ou plus rarement en métal (volet repliable en tableaux ou traitement contemporain justifié dans son environnement). D'autres matériaux pourront exceptionnellement être utilisés sous réserve d'acceptation par le Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Elles seront dans la même gamme de couleurs que celle des constructions protégées. Le recours à un traitement traditionnel des menuiseries pourra être imposé selon le contexte : contrevents, divisions des vantaux vitrés par petits bois moulurés en saillie,...

D) EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS ET ANNEXES

La réalisation d'extensions, répondant le plus souvent à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas ou extension du séjour ou cuisine) doivent respecter l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement (dessin de façade, choix des matériaux de couverture et de façade).

Le mariage des architectures contemporaine et ancienne doit se faire grâce à des matériaux de qualité et à un dessin aux proportions équilibrées. Le principe d'une extension pourra être refusé s'il vient perturber une composition ou masquer un fragment de façade intéressant, du point de vue architectural ou patrimonial.

Les annexes doivent 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 réalisées à l'aide de panneaux de tôles, de béton préfabriqué, ou de matériaux plastiques sont prohibées. Les cabanes de jardin vendues toutes faites en commerce seront obligatoirement en bois, et traitées avec un produit de teinte sombre ; elles seront implantées de façon à rester le moins perceptible possible de l'espace public.

E) CLÔTURES

La continuité et la qualité du tissu urbain sont assurées par les murs qui relient les constructions, bordent les venelles ou séparent les jardins, dans le cadre des quartiers anciens ou par des haies éventuellement complétées de murets dans les secteurs moins denses.

Les murs existants de moellons apparents ou enduits et les grilles de clôture doivent être conservés, soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique. Les percements dans des murs de clôtures seront fermés d'un portail de bois plein ou d'une grille en ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur. Lorsqu'il s'agit d'un mur de grande hauteur, la réalisation d'un porche (permettant de maintenir la continuité du mur) pourra être imposée.

En façade sur rue, les murs neufs (ou les grilles) seront réalisés dans le même esprit que les murs traditionnels. La hauteur de ces murs sera équivalente à celle des murs existants alentours : elle sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres dans les faubourgs et restera inférieure à 1,50 m ailleurs. Ils pourront être montés en parpaings ou béton sous réserve que leur épaisseur apparente soit équivalente à celle d'un mur ancien, et qu'ils soient enduits d'un mortier de même aspect que les enduits à la chaux aérienne. Néanmoins dans certains cas, le recours à la maçonnerie de pierre traditionnelle pourra être imposée pour la réalisation d'une partie ou de l'ensemble de la clôture (réalisation de chaperons, piles, etc.).

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

Entre mitoyens, les clôtures sont soit des murs de pierres ou de maçonneries tels que décrits précédemment, soit des haies ou palissades de végétation doublés ou non d'un grillage. La hauteur de ces clôtures sera équivalente à celle des clôtures environnantes.

Les murs de clôtures en matériaux préfabriqués (par exemple, dalles et poteaux béton) sont interdits.

RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE A RESTAURER

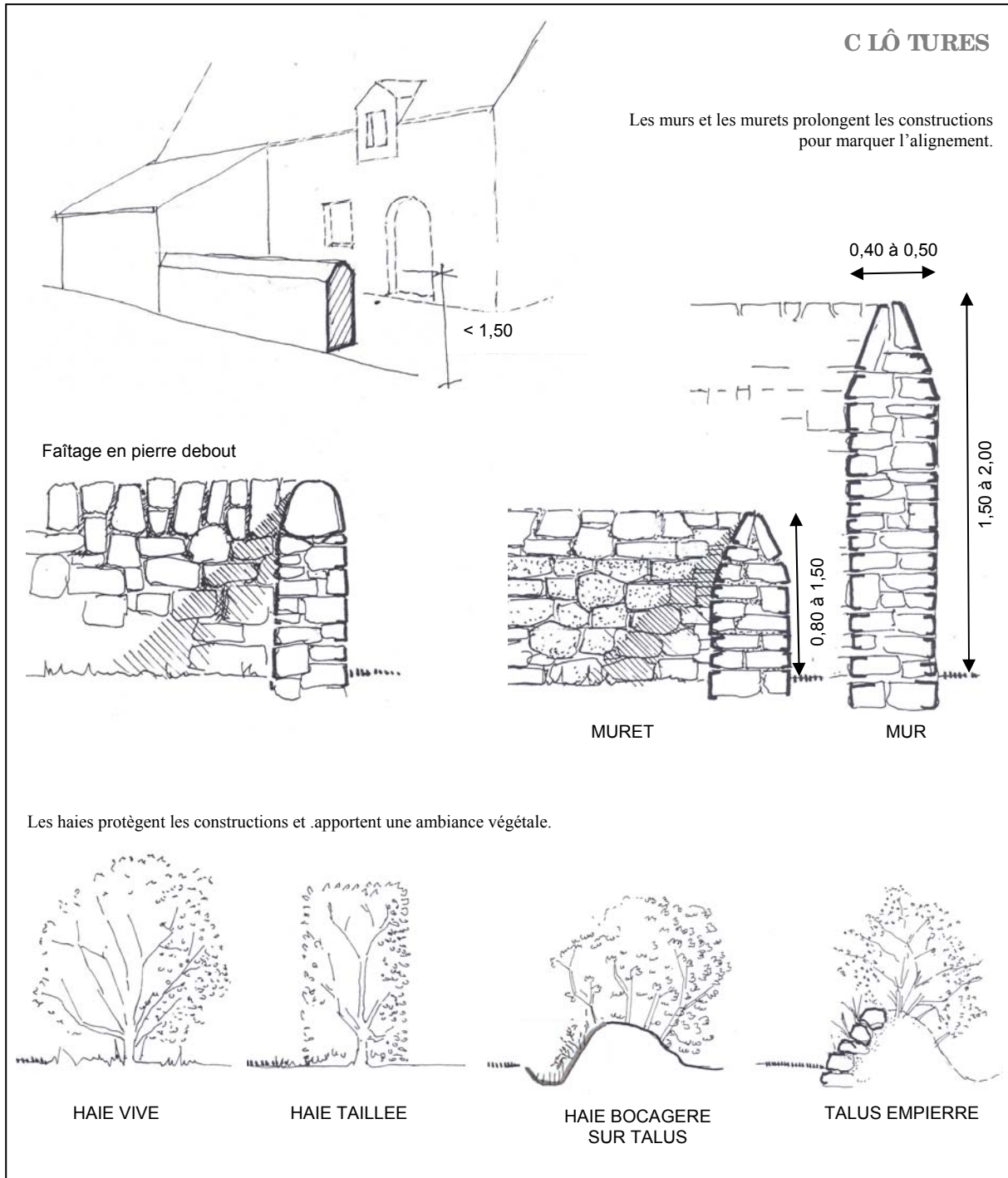


Illustration du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

F) ARCHITECTURE COMMERCIALE

▪ **Vitrines et devantures**

En cas de réaménagement d'une construction, les vitrines devront respecter l'architecture de la façade existante (en particulier les baies d'origine) et dans certains cas, permettre de la reconstituer. La solution consistera souvent à reconstituer une devanture de bois plaquée en façade ; il conviendra alors de reprendre les proportions des devantures anciennes en recourant à des détails de réalisation contemporains. Dans le cas de construction neuve, la vitrine devra être pensée dès l'origine dans toutes ses composantes, y compris l'enseigne.

Dans tous les cas, 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. Si la construction est large, il conviendra de prévoir des séquences de vitrines séparées par des piles de maçonneries.

Les dispositifs de fermeture doivent être intégrés à la réflexion sur la façade du commerce. Les grilles ajourées sont l'occasion de créer un motif et d'animer le rez-de-chaussée ; si elles sont très banales, elles seront de préférence disposées juste derrière la vitrine. Pour les devantures, il est conseillé d'employer un système de panneautages en bois refermant la vitrine. Les volets roulants pleins extérieurs sont interdits.

Les menuiseries et les façades en bois des devantures sont de préférence peintes dans une teinte en harmonie avec la tonalité générale de l'immeuble et des devantures voisines.

▪ **Terrasses couvertes**

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

▪ **Les bannes et stores**

Ils doivent correspondre à la trame architecturale de la façade, et être ajustés à la largeur de chaque vitrine.

▪ **Les enseignes**

Les enseignes sont notamment réglementées par le décret 82-211 du 24 février 1982 portant application de l'article L581-1 et suivants du Code de l'Environnement ; il convient également de se reporter aux prescriptions contenues dans le règlement local de publicité de Guérande.

Elles doivent être situées entre le rez-de-chaussée et l'étage, c'est-à-dire sous l'appui des fenêtres du premier étage. Elles sont interdites dans les étages supérieurs et sur les balcons. Elles devront en outre respecter les prescriptions suivantes :

- les enseignes appliquées sur la façade auront une hauteur inférieure à 0,60 mètre, et ne dépasseront pas la largeur de la vitrine. Elles seront soit intégrées dans la surface de la vitrine, soit réalisées en lettres détachées fixées directement sur la maçonnerie de la façade ; dans le cas des devantures en applique, elles seront intégrées dans la surface de celles-ci ;

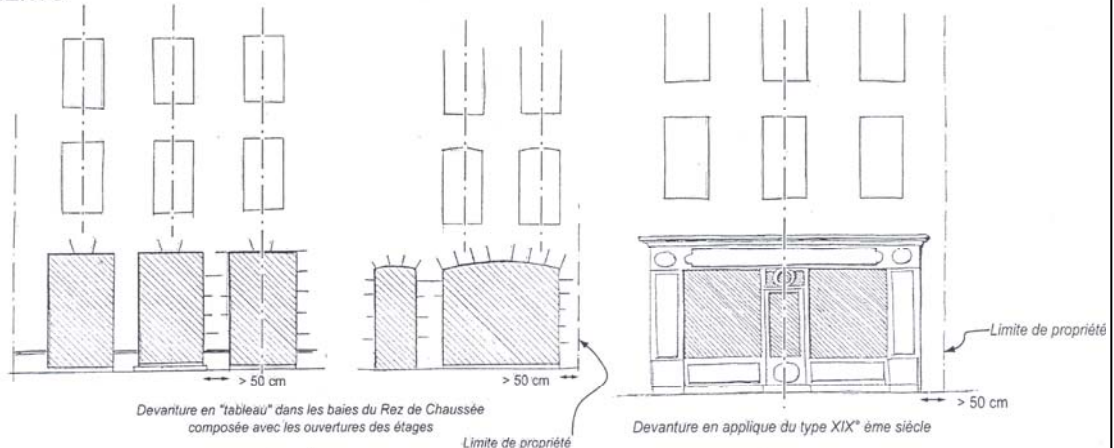
- les enseignes "drapeaux", perpendiculaires à la façade, pourront être autorisées si elles sont de dimensions modestes (surface inférieure à un tiers de mètre carré). Elles pourront être éclairées indirectement par de petits projecteurs. Une enseigne de dimensions plus importantes peut être acceptée dans le cadre d'un projet original apprécié par le Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Dans tous les cas, un commerce ne pourra disposer que d'une seule enseigne en applique et une seule perpendiculaire à la façade ; cependant, celles-ci peuvent être exceptionnellement doublées pour un commerce donnant sur deux rues différentes.

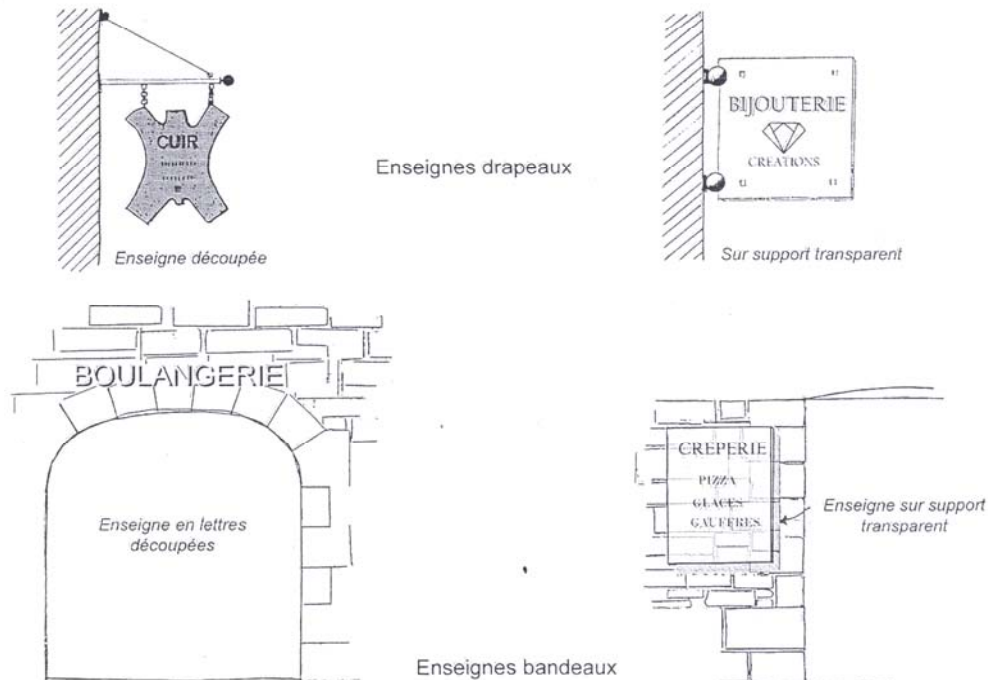
ARCHITECTURE COMMERCIALE

En cas de réaménagement d'une construction, les vitrines devront respecter l'architecture de la façade existante (en particulier les baies d'origine) et dans certains cas, permettre de la reconstituer. La solution consistera souvent à reconstituer une devanture de bois plaquée en façade ; il conviendra alors de reprendre les proportions des devantures anciennes en recourant à des détails de réalisation contemporains. Pour une construction neuve, la vitrine devra être pensée dès l'origine dans toutes ses composantes, y compris l'enseigne. Dans tous les cas, 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. Si la construction est large, il conviendra de prévoir des séquences de vitrines séparées par des piles de maçonneries.

PERCEMENTS



ENSEIGNES



BANNES

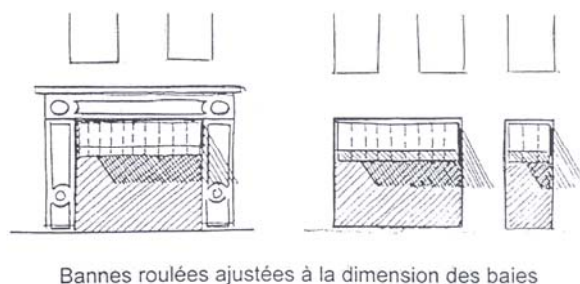


Illustration du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

2.2.6. RESEAUX DIVERS ET EQUIPEMENTS URBAINS

Les réseaux aériens devront à terme être supprimés et les nouvelles installations devront 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. 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 respectant les prescriptions architecturales définies dans ce document.

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 les plus réduites possible, placées de façon à être invisibles de la rue, c'est-à-dire en général au cœur de l'îlot bâti. De même, leur couleur doit être en harmonie avec celle des matériaux environnants.

Les climatiseurs, et sorties de chaudières à gaz ("ventouses") sont également des éléments à intégrer autant que possible dans les toitures (grilles de la couleur de la toiture dans le plan du versant), de façon à ce qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

2.2.7. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les stationnements privés devront satisfaire aux règles en vigueur, ils seront obligatoirement séparés de la voie et hors de la vue des passants. L'insertion des véhicules toujours plus nombreux dans les zones urbanisables est souvent difficile : ce sont eux qui occupent la plus grande partie des espaces libres au détriment des plantations ou du respect de la cohérence d'implantation des constructions.

La création de nouveaux stationnements privés sur certaines parcelles pourra être interdite au profit de la réalisation de parcs de stationnement communs plus discret et plus facile d'accès. Dans le cas d'une opération neuve, la question du stationnement devra être traitée en amont, avec le souci de rendre les véhicules les moins perceptibles possibles à partir de l'espace public.

La création des portes de garage est interdite dans les façades des constructions protégées repérées sur le plan réglementaire ; il en est de même lorsque la faible largeur de la rue oblige à élargir les portails d'accès.

2.2.8. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcs et jardins identifiés sur le Plan réglementaire par une légende spécifique seront protégés dans les conditions précisées dans le chapitre 6.2 des « Dispositions générales » de ce document.

Chaque parcelle doit garder une zone libre de construction et de stationnement au moins égale à 20% de sa surface ; cette surface pourra être exceptionnellement se trouver sur une toiture terrasse couvrant le rez-de-chaussée, à condition qu'elle se situe en cœur d'îlot. Cet espace libre peut être réduit après accord du Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, en particulier dans le cas du maintien de la continuité urbaine du parcellaire dense des îlots centraux.

Dans le cas des parcs et jardins identifiés remarquables au Plan Réglementaire, le pourcentage de la surface libre de construction et de stationnement est porté à 50%.

3. ZPN : SOUS-ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

3.1. CARACTERE ET LOCALISATION

Cette sous-zone concerne les abords des manoirs et des villages protégés, ainsi que les espaces naturels de qualité qui participent à l'identité de la commune. Beaucoup de ces espaces ont une vocation agricole qui ne peut-être remise en cause par la Z.P.P.A.U.P..

Les prescriptions visent à protéger les structures végétales qui font la qualité des paysages existants faits de haies et de boisement mais aussi de cultures et de prairies. Elles visent aussi à maintenir ou à reconstituer les ensembles végétaux ou les percées visuelles nécessaires à la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti. Elle précise les règles de restauration ou d'évolution des constructions existantes et les conditions dans lesquelles de nouvelles constructions peuvent éventuellement être réalisées.

Ces nouvelles implantations sont limitées aux constructions liées à l'exploitation agricole ou salicole, et de manière exceptionnelle aux équipements de tourisme et de loisirs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le maintien de la qualité du paysage et du patrimoine bâti.

Les secteurs concernés sont les « micropaysages » tels que décrits dans le Rapport de Présentation, ils sont situés autour des manoirs de Crèmeur et Le Cosquet, de Kercabus, de Kercassier, de Lessac, de Coetsal, de Boga, de Tesson, de Saint-Nom, de Cardinal, de Careil et de Kerfur ; autour des villages de Savenas, de Kermarais, et entre les villages de Clis et Le Requer ; autour du menhir de Bissin, de l'étang de Sandun et au niveau des Faillies Brières ; ainsi que certains secteurs non ou peu construits situés en frange de site classé des marais.

3.2. PRESCRIPTIONS GENERALES

3.2.1. OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITE OU SOUMISE A DES CONDITIONS SPECIALES

Le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France interdira toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect est de nature à nuire à la mise en valeur du site ou des monuments concernés. Il pourra en particulier s'opposer à la réalisation de programmes de réhabilitation ou d'extension incompatibles avec le respect de l'architecture d'une construction protégée, des parcs, des boisements ou des paysages concernés.

Conformément à l'article R443-9 du Code de l'Urbanisme, tout camping et caravanage est interdit dans la ZPPAUP sauf dérogation ; l'implantation d'habitations légères de loisirs de type mobile-home ou chalet est donc prohibée.

3.2.2. ACCES ET VOIRIE PUBLICS OU PRIVES

Les voies nécessaires à la distribution de constructions et à l'exploitation des terrains existent déjà et présentent le plus souvent une qualité paysagère satisfaisante. Les haies de clôture, talus et murs qui les bordent seront entretenus, voire reconstitués dans le cas où ils auraient disparu.

Les créations ou élargissements de voies ne seront acceptés uniquement dans le cadre d'un projet global de restructuration ou d'aménagement, qui assurerait une meilleure mise en valeur des terrains considérés, avec l'accord du Maire et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.2.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à s'intégrer au mieux aux structures paysagères existantes. D'une manière générale, elles devront être implantées à proximité immédiate des ensembles bâtis existants de même nature, ou à proximité des haies ou structures boisées existantes.

Des implantations isolées sont a priori interdites ; elles pourront exceptionnellement être acceptées, s'il est démontré qu'il n'existe pas d'autre solution et que leur impact dans le paysage peut être rendu suffisamment discret, par leur intégration dans le relief et la réalisation de haie ou de boisement prolongeant les structures végétales existantes.

3.2.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de hauteur importante (plus de 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage) seront interdites dans les sites particulièrement sensibles (proximité de bâtiments protégés, relief exposé au regard, abords du site classé...) ou n'être autorisées que sous réserve de prévoir des dispositions d'intégration paysagère adaptées (plantations de haie, adaptation du niveau d'implantation, matériaux discrets...).

3.2.5. ASPECT EXTERIEUR

Les règles concernant la restauration des constructions existantes protégées ou non sont les mêmes que celles de la zone Z.P.U.. Il en est de même pour les constructions neuves, les extensions et les annexes qui pourraient être autorisées.

▪ *Constructions agricoles et assimilées*

Les toitures devront 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 chaud et soutenus (les couleurs RAL 7003, 7030, 7038 peuvent servir de référence). Dans le respect de cette règle de couleur, des matériaux simples pourront être utilisés : tôles métalliques, clins de bois (bois vernis interdit), clins et plaques de fibrociment. La tôle galvanisée dont l'aspect brillant rend la construction trop présente dans le paysage est interdite.

Dans le cas particulier de la construction de salorges, elles seront construites en bardage bois de teinte gris foncé ou noir ou en pierres, à la manière des constructions de ce type déjà existantes.

▪ *Clôtures existantes et à créer*

Les haies et talus existants seront maintenus.

Les murs existants de moellons apparents hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture doivent être conservés, soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique.

Les nouvelles clôtures devront être traitées en cohérence avec celles déjà existantes sous forme :

- de murs de maçonnerie de pierres de pays ;
- de talus empierrés ;
- de haies bocagères doublées si nécessaire d'un grillage implanté en arrière de celles-ci.

▪ *Réseaux divers et équipements urbains*

Les lignes aériennes devront à terme être supprimées et les nouvelles installations devront être réalisées en souterrain. Les coffrets de façade doivent être dissimulés dans les haies ou les murs existants.

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.

Les antennes de télévision et les coupoles de réception par satellite seront placées de façon à rester les plus discrètes possibles.

3.2.6. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les stationnements privés devront satisfaire aux règles en vigueur, ils seront obligatoirement séparés de la voie, hors de la vue des passants et faire l'objet d'un traitement paysager.

3.2.7. ESPACES CULTIVES, PARCS 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 veillera à agir dans l'objectif de la conservation de la qualité des espaces.

De manière générale, il n'est pas possible de modifier les boisements existants sans un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace considéré et faisant l'objet d'un accord du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Les essences d'arbres et d'arbustes utilisées devront être de même nature que celles existant dans le paysage environnant (une liste des essences préférentielles figure au chapitre V.8 du Rapport de Présentation).

Les principales vues sur les édifices ou les ensembles de constructions protégées ainsi que sur les paysages lointains sont repérées sur le plan réglementaire. Les dégagements visuels nécessaires devront être maintenus et parfois restitués. Inversement, il sera souvent 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.

▪ *Abords des marais salants*

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 devront ainsi 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 (se reporter au chapitre 5. Franges à prescriptions spéciales).

▪ *Parcs et jardins liés à un/des bâtiments*

Toutes les interventions sur ces espaces devront avoir pour objectif de préserver ou de restituer les éléments de composition d'origine. Ces éléments de composition ont souvent évolué ou disparu au profit d'une logique de fermeture du paysage qui cache les manoirs et leurs dépendances. L'étude des documents historiques pourra servir de base pour la recomposition de ces ensembles.

4. ZIP : SOUS-ZONE DE MAÎTRISE DE L'IMPACT PAYSAGER

4.1. CARACTERE ET LOCALISATION

Il s'agit de 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. L'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France sur ces secteurs se limitera ainsi à l'impact des nouvelles réalisations sur le paysage, sans considérer les détails de construction qui ne seront appréhendés que sur les voies d'accès aux ZPN.

Cette sous-zone se divise en deux secteurs :

Les ZIP 1 : secteurs déjà urbanisés,
dont il faut contrôler l'évolution avec l'objectif de préserver l'état actuel si celui-ci est satisfaisant ou d'en réduire l'impact dans le cas contraire.

Les prescriptions définiront principalement une hauteur maximale, une orientation préférentielle des volumes, une densité du couvert végétal. Les permis de construire et autorisation soumis à l'Architecte des Bâtiments de France ne font l'objet que d'une instruction simplifiée.

Certains secteurs ZIP1 ne sont pas encore urbanisés, mais font déjà l'objet d'un plan d'aménagement en cours de projet (Progalais, ZAC Villeneuve, salorges de Pradel).

Les ZIP 2 : secteurs à urbaniser ;
il s'agit des secteurs d'extension urbaine.

Des prescriptions particulières fixent les grands principes de composition générale (coupure verte, ouverture sur le paysage, volume et mode d'implantation des constructions, nature des clôtures,..). Une fois aménagés, ces secteurs seront considérés comme ZIP1.

Les dossiers d'aménagement feront l'objet d'un suivi particulièrement attentif de l'Architecte des Bâtiments de France ; après avis conforme et approbation par le Maire du dossier, les autorisations de construction pourront faire l'objet d'un examen simplifié de l'ABF comme dans la ZIP1.

4.2. PRESCRIPTIONS GENERALES

4.2.1. OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITE OU SOUMISE A DES CONDITIONS SPECIALES

Le Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France interdira tout programme dont la nature s'avèrerait incompatible avec les objectifs de maîtrise de l'impact visuel sur le paysage environnant.

4.2.2. ACCES ET VOIRIE PUBLICS OU PRIVES

Les voies d'accès historiques reliant les différentes sous-zones de protection du patrimoine feront l'objet d'un soin particulier. L'objectif sera toujours de 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 seront soigneusement conservés entretenus et éventuellement reconstitués dans le même esprit.

Dans les ZIP 2 (secteurs à urbaniser), les nouvelles voies et emprises communes devront être conçues de façon à ouvrir des perspectives sur le paysage ou les éléments de patrimoine bâtis proches ou lointains. Elles devront aussi faciliter l'orientation des volumes à construire par rapport au relief, tel que précisé à l'article suivant. Les accès seront également limités au minimum en frange de marais (site classé), de manière à ce que les franges à prescriptions spéciales correspondent à des fonds de parcelles.

4.2.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les ZIP 1 (secteurs déjà urbanisés), les nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes devront s'implanter de la même manière que les constructions voisines en suivant les mêmes orientations de faitage de toiture principale. Aux abords du site classé, aucune construction ne pourra s'implanter, sauf configuration parcellaire spécifique, au-delà de la zone urbanisée définie par une ligne reliant les bâtiments déjà existants de hauteur semblable.

Dans les ZIP 2 (secteurs à urbaniser), le dossier d'aménagement devra préciser les modes d'implantation des constructions et les sens de faitage des toitures principales en veillant à ce qu'ils restent, autant que possible, parallèles aux courbes de niveaux.

4.2.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les ZIP 1 (secteurs déjà urbanisés), la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions voisines les plus élevées, à l'égout comme au faitage.

Dans les ZIP 2 (secteurs à urbaniser), les hauteurs des constructions doivent être définies après une analyse détaillée permettant d'apprécier leur impact dans la silhouette du paysage et le maintien des vues à protéger.

4.2.5. MATERIAUX

L'objectif de discrétion dans le paysage sera assuré par une maîtrise des couleurs et matériaux.

Pour les toitures, le seul matériau autorisé est l'ardoise. Cependant, des solutions de toitures terrasse plantées ou d'autres dispositions permettant de dégager des vues sur le paysage ou assurant une intégration plus discrète pourront être acceptées par le Maire après avis conforme de l'Architecte de Bâtiments de France.

Pour les façades, on privilégiera les matériaux traditionnels, granite, enduit couleur sable. Les enduits de couleur blanche ou blanc cassé pourront cependant être autorisés ; ils resteront interdits sur les pignons de plus de 4 mètres de hauteur orientés vers le marais.

4.2.6. RESEAUX DIVERS

Les lignes aériennes devront à terme être supprimées et les nouvelles installations devront être réalisées en souterrain.

4.2.7. ESPACES PLANTES ET CLOTURES

De manière générale, une réflexion globale de l'impact paysager des secteurs concernés passe par un travail de restructuration du vide : plantations, travail des clôtures, traitement des franges de sites. Les essences d'arbres et d'arbustes utilisées devront être de même nature que celles existant dans le paysage environnant (une liste des essences préférentielles figure au chapitre V.8 du Rapport de Présentation). Les boisements existants sur les parcelles bâties ou non bâties seront soigneusement conservés et entretenus. La conservation de ces boisements pourra amener à limiter la densité de construction et à fixer une surface minimale de terrain ou interdire des divisions de terrains constructibles.

Les limites des espaces naturels ou agricoles avec les nouvelles zones de construction (habitation, artisanat, industrie,...) seront marquées par des haies bocagères ou des structures boisées plus importantes et si nécessaire de murs de pierre, selon le contexte, de manière à maîtriser visuellement la cohabitation entre les deux tissus.

4.3. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR SECTEUR ZIP 2

Les prescriptions suivantes posent les grands principes de composition pour chaque secteur de projets, qui permettront d'assurer une meilleure mise en valeur des terrains considérés, un adoucissement de l'impact visuel des constructions existantes et une parfaite insertion des nouveaux aménagements et nouvelles constructions dans leur environnement.

Les secteurs concernés sont :

- l'îlot Versailles, dont une partie sera destinée au développement de l'Hôpital ;
- l'îlot Bout de la Rue, destiné à l'habitat pavillonnaire ;
- Kerbrénezé Mousac ;
- le Nord de Saillé, destiné à l'habitat ;
- l'extension du lotissement de Bissin.

Pour chacun des secteurs, un plan de synthèse présente les grands principes de composition à la fin de ce chapitre.

4.3.1. L'ÎLOT VERSAILLES

▪ *Description*

Les terrains à urbaniser recouvrent trois secteurs de nature assez différente :

SECTEUR 1- Les arrières du faubourg Saint-Michel, formés d'un ensemble de grands jardins clos de murs ; cet espace est entouré d'une urbanisation ancienne continue qui le sépare nettement du centre ville, malgré sa proximité. Le relief et la faible hauteur de l'urbanisation permettent de dégager une belle vue sur la silhouette de la ville close et en particulier sur la porte Saint-Michel. Ces terrains sont desservis par un chemin pittoresque bordé de longs murs de pierre encore en assez bon état.

SECTEUR 2- L'enclos de l'hôpital, il est déjà construit de grands bâtiments contemporains, qui laissent percevoir au Nord, le bâtiment le plus ancien de l'hôpital (situé sur la rue Saint-

Michel) dominé par son clocheton ; du côté Sud, l'œil est attiré par le moulin de la Place et la silhouette du village du même nom ;

SECTEUR 3- Le coteau, en pente vers le marais ; il est actuellement occupé par une exploitation maraîchère dont les serres sont situées en partie basse ; une large vue se dégage sur le marais et, en particulier sur le clocher de Batz. Il constitue actuellement une coupure entre les ensembles de lotissements qui le borde au nord-ouest et au sud-est.

▪ **Principes de composition**

voir plan de synthèse p.43

SECTEUR 1- Les arrières du faubourg peuvent être urbanisés de façon relativement autonome ; il devra être conçu comme une extension du centre historique respectueuse du caractère particulier du lieu (anciens jardins clos de murs) :

- L'aspect pittoresque du chemin de Versailles sera soigneusement conservé, les murs de pierre qui le bordent seront conservés, les nouvelles constructions seront desservies essentiellement par l'intérieur de l'îlot de manière à limiter au maximum le nombre de frangements nécessaires dans les murs existants.
- La vue sur la porte Saint-Michel sera maintenue au moins à partir de la première section (sud-est) du chemin de Versailles.
- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser celle des constructions existantes en bordure de l'îlot.

SECTEUR 2- Le deuxième secteur est déjà occupé par l'hôpital dont les constructions sont appelées à se développer ; les nouvelles constructions devront viser à composer un îlot cohérent permettant d'intégrer la masse des volumes existants dans la silhouette de la ville :

- Les nouveaux volumes devront relier ceux existants pour recomposer les espaces actuels de parkings et espaces verts en cours et jardins s'articulant les uns avec les autres.
- La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants ; les constructions situées en limite d'îlot devront avoir une hauteur plus faible pour limiter l'impact de l'ensemble sur les propriétés voisines et dans les vues lointaines ; le long de l'avenue de la Bouxière, la hauteur des constructions sera limitée à 6 mètres à l'égout.
- Le clocheton de l'ancien bâtiment de l'hôpital doit rester un signal pour l'ensemble de l'équipement ; il devra rester visible à partir de l'accès arrière et dans la silhouette générale de l'îlot.

SECTEUR 3- Le secteur du coteau, ouvert sur les marais, constitue lui aussi un ensemble relativement autonome des deux précédents. La conception de son urbanisation devra être guidée par le double souci de maintenir la vue sur le marais à partir de l'avenue de la Bouxière et de ne pas compromettre la silhouette de la ville dans les vues à partir du marais ; les vues sur le moulin de la Place devront également rester dégagées.

- Une ouverture visuelle sur le marais sera maintenue dans le prolongement de la section nord de l'avenue de la Bouxière ; si des constructions sont réalisées en partie basse du terrain, la hauteur de leur faîtage devra permettre de conserver la vue sur le marais à partir de cette avenue.
- Une haie bocagère sera réalisée le long de la voie qui monte du marais de façon à garder le caractère rural de cette voie aux abords du moulin. Pour la même raison, le chemin reliant l'avenue de la Bouxière au moulin sera maintenu dans son gabarit actuel.

4.3.2. L'ÎLOT BOUT DE LA RUE

▪ **Description**

Le terrain à aménager constitue une zone de contact entre l'espace urbanisé et l'espace naturel : il se situe en prolongement de l'urbanisation déjà existante au Nord et à l'Ouest, mais coté Est il est au contact avec une zone naturelle qui prolonge le site classé du marais. Il est séparé des voies qui l'entourent par des talus qui le rendent peu perceptible. En revanche, dans les vues à partir du marais, il constitue l'arrière-plan du moulin du Bout de la Rue.

▪ **Principes de composition**

voir plan de synthèse p.44

La relative discrétion par rapport aux voies devra être maintenue et renforcée ; et les constructions devront assurer un arrière-plan cohérent pour la silhouette du moulin :

- Une bande plantée d'au moins dix mètres d'épaisseur sera prévue le long des limites Est, Sud et Ouest (*cf. légende de frange à prescription spéciale*) ; cette plantation intégrera une haie bocagère épaisse destinée à masquer les constructions à partir de l'espace public.
- Les faîtages des toitures seront orientés parallèlement aux courbes de niveaux ; les éventuels volumes en retours et les lucarnes resteront discrets de manière à ce que seuls des surfaces d'ardoise soient perceptibles à partir du marais en arrière-plan du moulin.

4.3.3. KERBRENEZE A MOUSAC

▪ **Description**

Le terrain concerné est bordé sur trois côtés par des secteurs d'urbanisation pavillonnaire dont il constitue l'extension logique ; côté nord-ouest, il est limité par une voie qui borde le site classé du marais.

▪ **Principes de composition**

voir plan de synthèse p.45

L'aménagement de ce secteur sera conçu avec l'objectif de limiter au minimum l'impact de la nouvelle urbanisation sur le paysage des marais :

- Une plantation d'au moins dix mètres de profondeur sera réalisée le long de la voie bordant le marais (côté urbanisation) ; cette plantation est destinée à masquer au mieux les nouvelles constructions tant dans les vues lointaines à partir du marais que pour les passants utilisant la voie existante. Elle consistera en une haie bocagère constituée d'essences propres aux marais (tamaris, arroche de mer,...).
- La hauteur des façades est limitée à 4 mètres de manière à ce que seule la silhouette des toitures émerge au-dessus des plantations décrites ci-dessus. La hauteur de faîtage est limitée à 8 mètres.

4.3.4. EXTENSION DE SAILLE

▪ **Description**

Le secteur à urbaniser est situé entre le centre du bourg de Saillé et le marais (site classé) ; au Sud il vient au contact des jardins de maisons formant le cœur de l'ancien bourg ; au Nord il n'est séparé du marais que par un chemin de terre ; en revanche, à l'Est et à l'Ouest, il est bordé par une urbanisation pavillonnaire récente.

▪ **Principes de composition**

voir plan de synthèse p.45

L'aménagement de ce secteur sera conçu dans le double objectif de limiter au minimum l'impact de la nouvelle urbanisation sur le paysage des marais et de s'intégrer au mieux à la silhouette du bourg ancien :

- Une plantation d'au moins dix mètres de profondeur sera réalisée le long de la voie bordant le marais (côté urbanisation) ; cette plantation est destinée à masquer au mieux les nouvelles constructions tant dans les vues lointaines à partir du marais que pour les passants utilisant la voie existante. Elle consistera en une haie bocagère constituée d'essences propres aux marais (tamaris, arroche de mer,...).
- La hauteur des façades est limitée à 4 mètres de manière à ce que seule la silhouette des toitures émerge au-dessus des plantations décrites ci-dessus.
- L'orientation des façades suivra la même logique que celle des volumes de toitures des anciennes constructions formant le bourg de Saillé (orientation principale Est-Ouest avec quelques orientations différentes le long des voies secondaires). Les nouvelles toitures doivent venir compléter la silhouette du bourg sans la contrarier par des retours de pignon ou des maçonneries de lucarnes trop importants.
- La hauteur de faîtage est limitée à 8 mètres de façon à rester inférieure à celles des maisons hautes qui marquent le centre bourg.

4.3.5. EXTENSION DE BISSIN

▪ **Description**

Le secteur à urbaniser est situé entre le menhir classé de Bissin et le lotissement du même nom. Il inclut les bâtiments d'une ancienne ferme aujourd'hui en ruines (Kerfas) : ces bâtiments sont repérés par une légende d'architecture d'accompagnement et doivent être conservés. Le menhir lui-même est inclus dans une ZPN, et constitue un site archéologique répertorié.

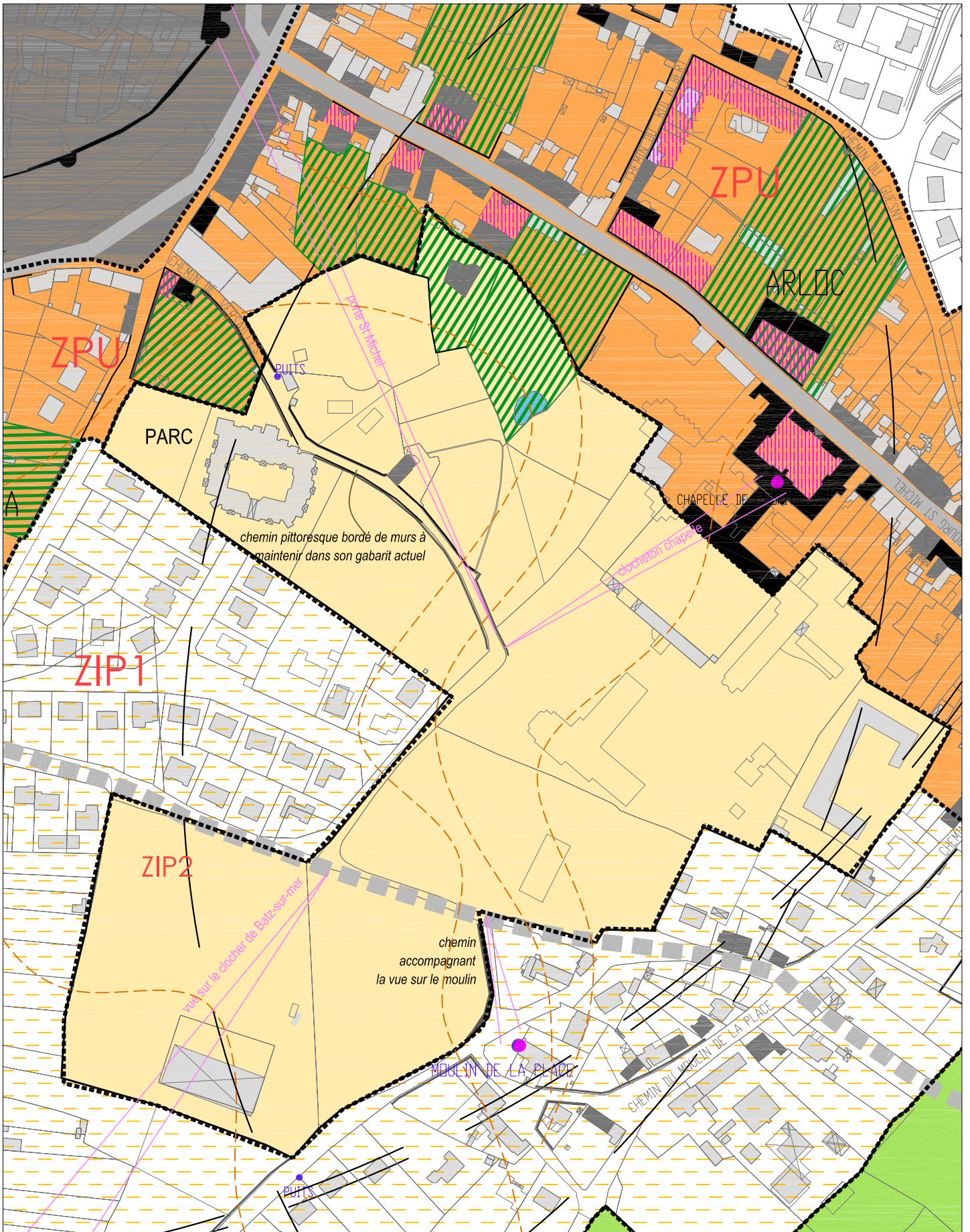
▪ **Principes de composition**

voir plan de synthèse p.46

L'aménagement de ce secteur doit prendre en compte la préservation du paysage du menhir et la mise en valeur des bâtiments protégés de la ferme (Kerfas) :

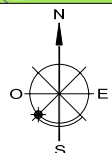
- Une plantation d'au moins dix mètres de profondeur sera réalisée entre la zone naturelle et la zone à urbaniser ; cette plantation se constituera d'une haie bocagère constituée d'essences propres aux marais (tamaris, arroche de mer,...) destinée à masquer au mieux les nouvelles constructions à partir du menhir.
- La hauteur des façades est limitée à 4 mètres de manière à ce que seule la silhouette des toitures émerge au-dessus des plantations décrites ci-dessus ; la hauteur de faîtage est limitée à 8 mètres.

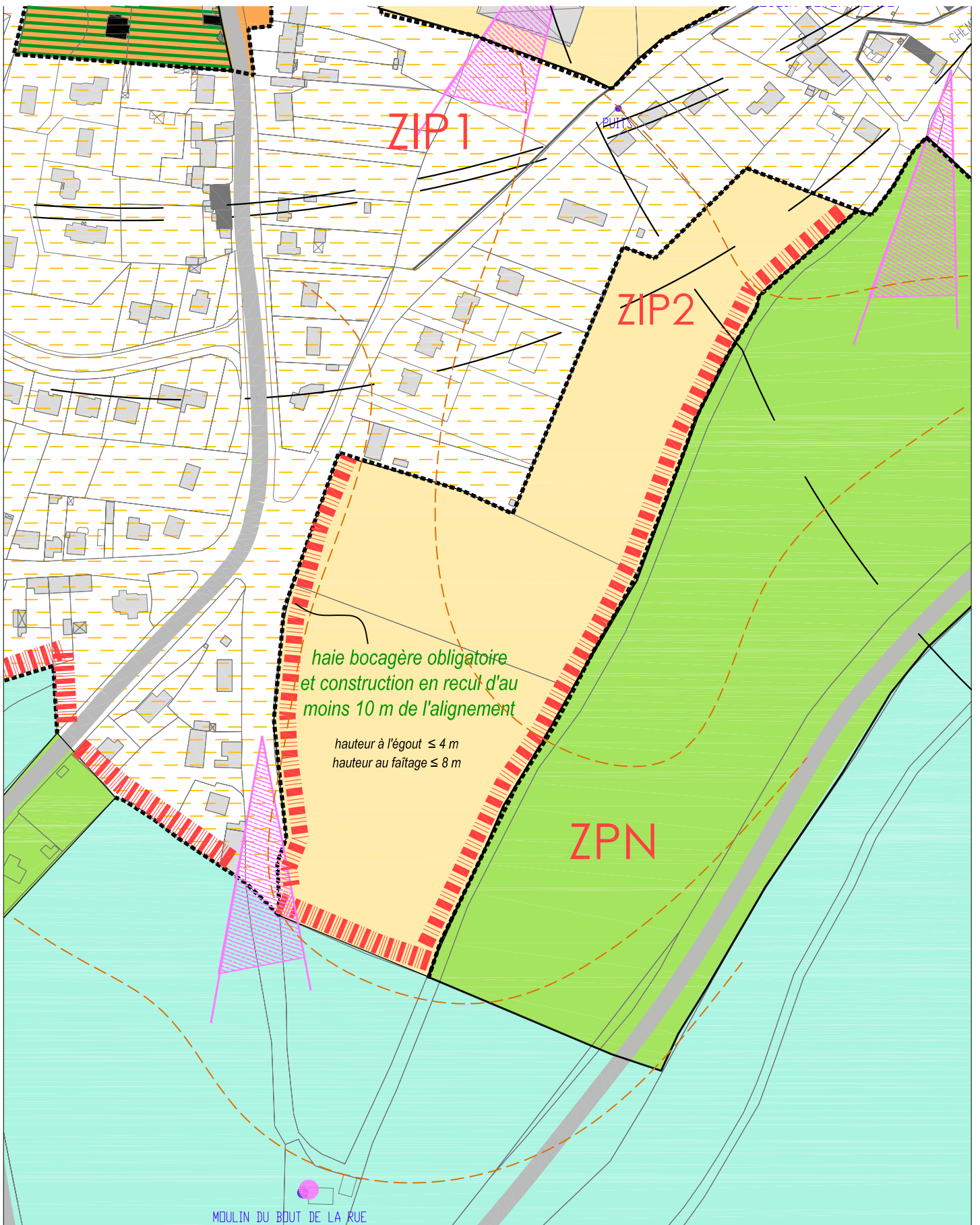
NB : Les plans qui suivent présentent les principes de composition précédemment décrits pour l'aménagement de chacun des secteurs ZIP2.



ZIP 2 _ îlot Versailles

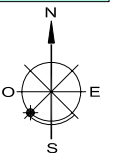
Echelle : 2500°

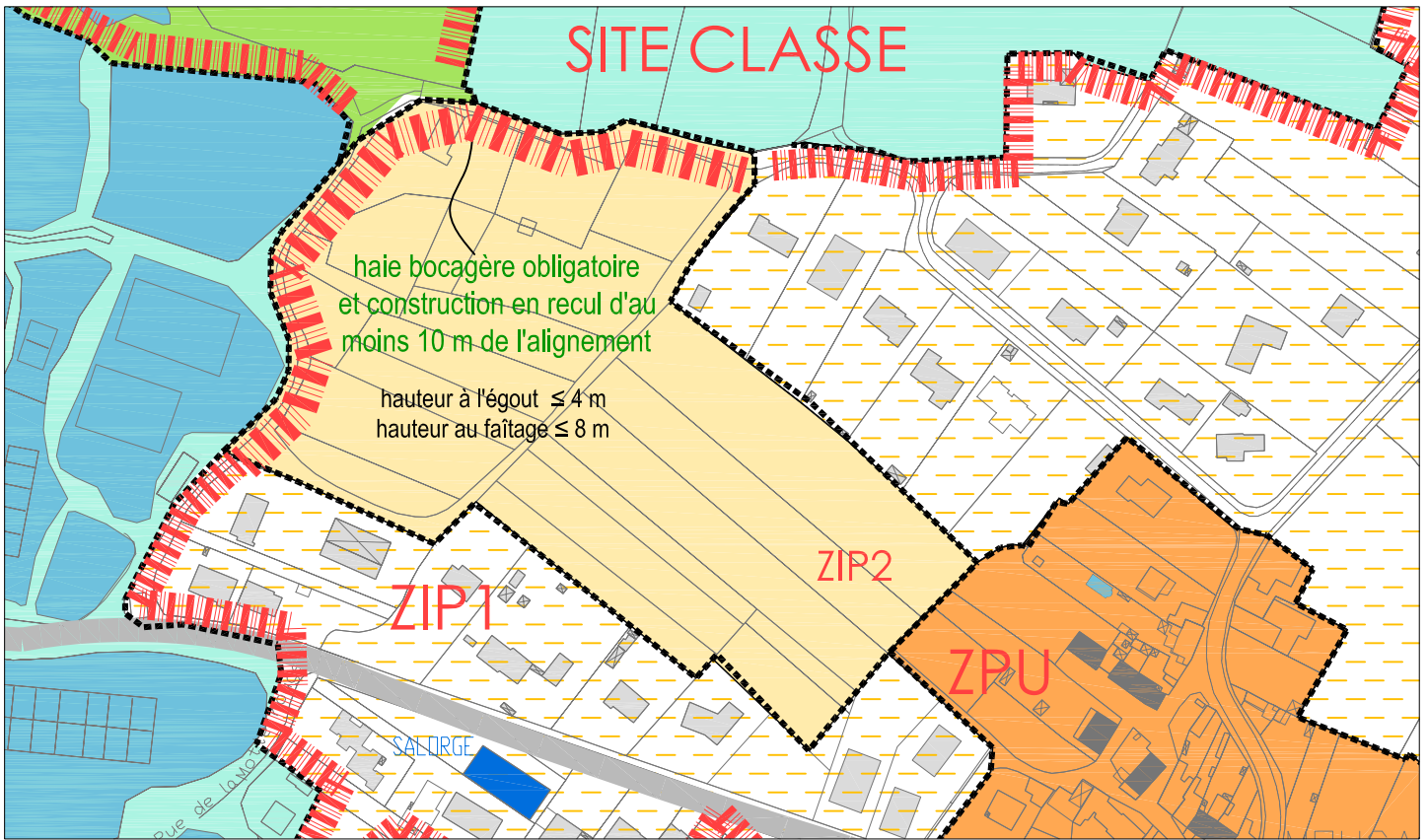




ZIP2_îlot Bout de la Rue

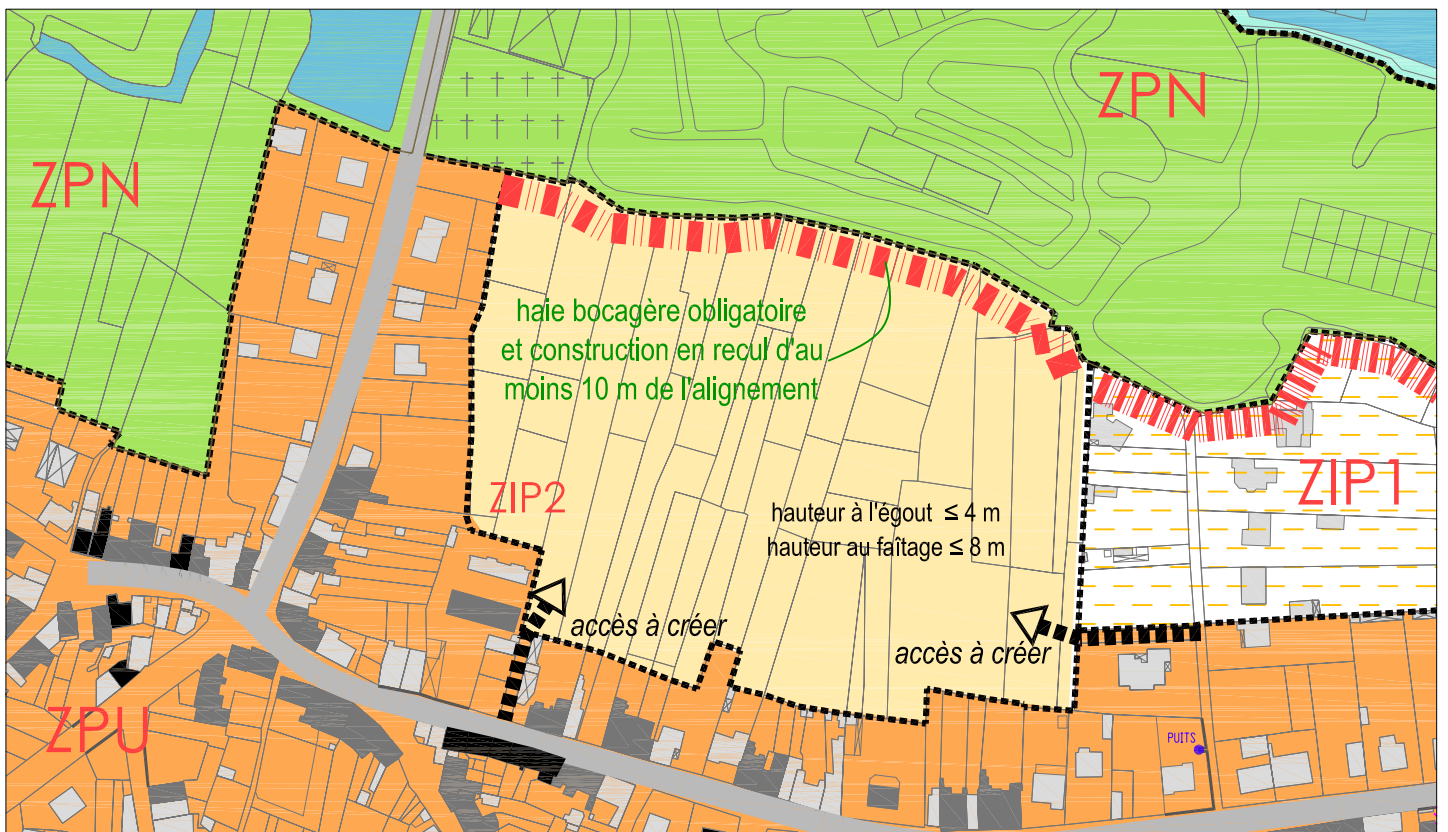
Echelle : 2500°





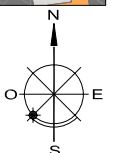
ZIP2_Mousac (Kerbrénezé)

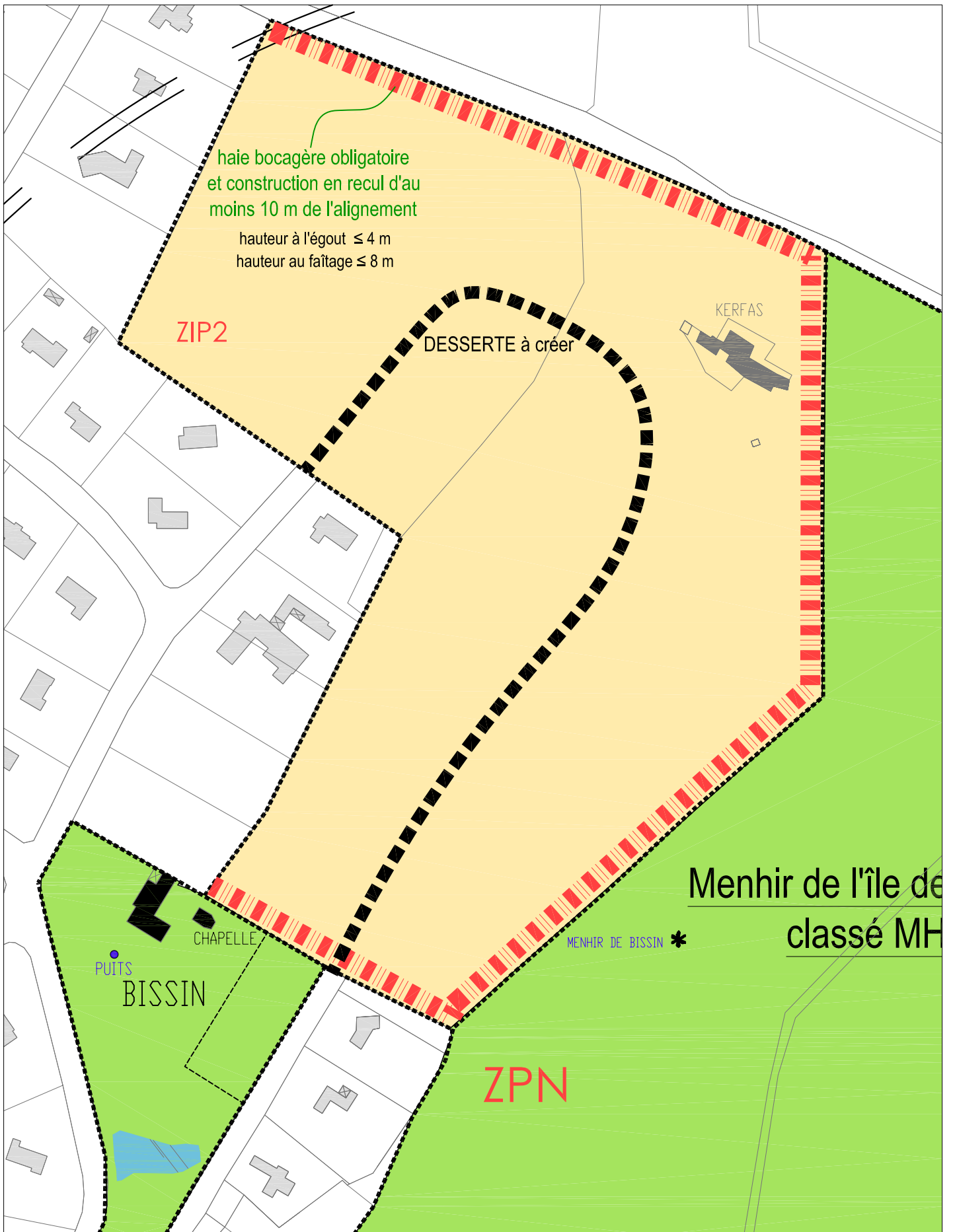
Echelle : 2500°



ZIP2_extension de Saillé

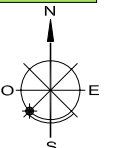
Echelle : 2500°





ZIP2_extension de Bissin

Echelle : 2500°



5. FRANGES A PRESCRIPTIONS SPECIALES

5.1. CARACTERE ET LOCALISATION

Les franges à prescriptions spéciales correspondent principalement aux limites des ZIP avec le site classé des marais et les principales voies d'accès aux ZPU. Les prescriptions correspondantes visent à 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.

5.2. PRESCRIPTIONS

Les prescriptions qui suivent constituent une base minimum qui pourra être précisée en fonction de chaque situation particulière par le Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France :

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 (y compris cabanes, portiques, piscines,..) ne pourra être réalisé.

La frange comportera au moins une haie bocagère constituée d'essences existant déjà dans le paysage naturel environnant.

Les éventuelles clôtures grillagées doivent être intégrées à la végétation, en recul de 1 mètre minimum de l'alignement.

Les plantations ne devront en aucun cas gêner l'exploitation des salines en activité ou susceptibles d'être réactivées en créant, notamment, des écrans au vent d'est favorable à l'évaporation.

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

Dans certains cas, des murs de clôture ou talus empierrés pourront être réalisés sous réserve d'être constitués de pierres de pays montées à joints secs ou enduits à pierres vues.

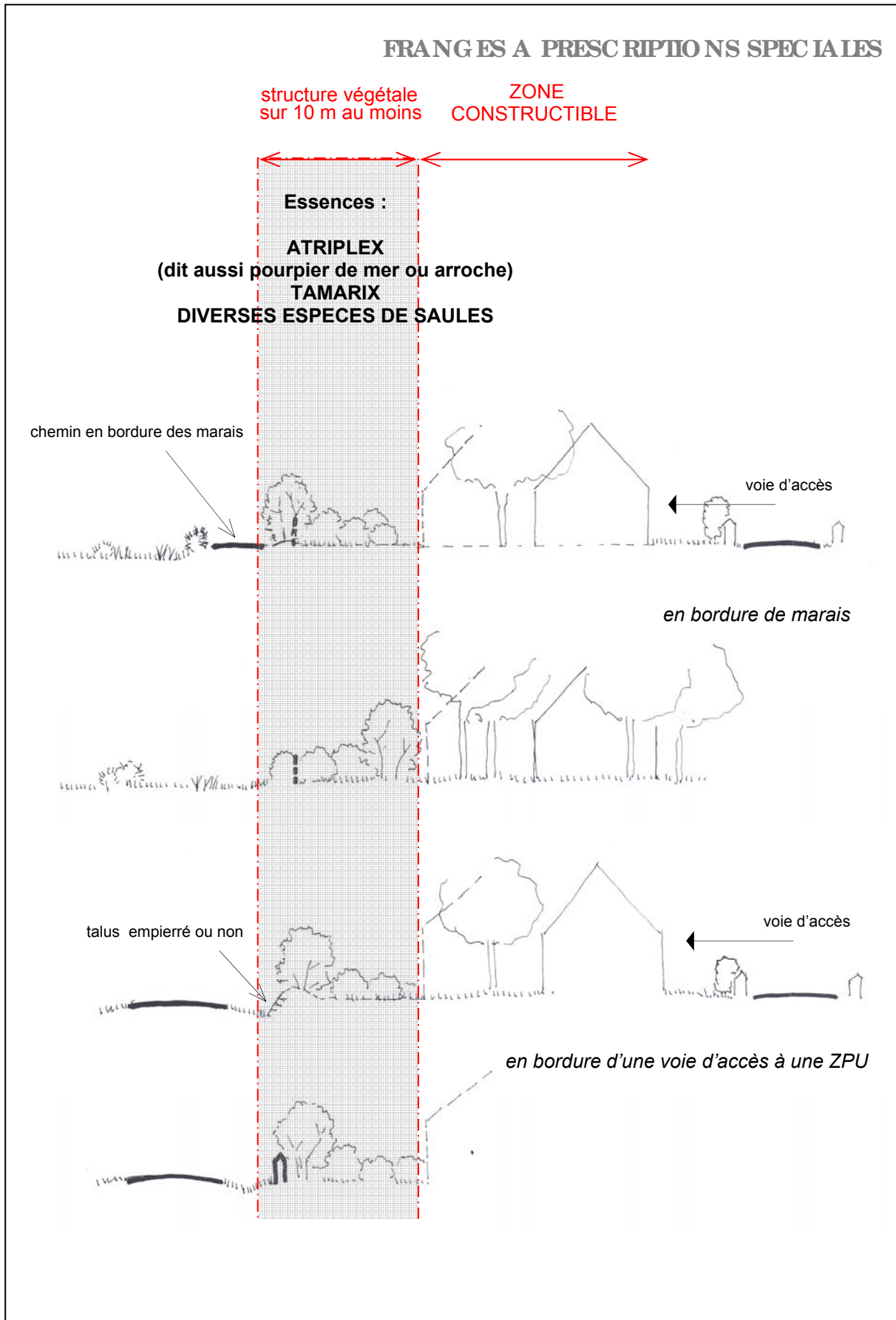


Illustration du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

A N N E X E

MATIÈRES ET COULEURS

MA TIERES ET COULEURS DE FACADES



Moellons apparents à joint sec



Enduit à pierres vues



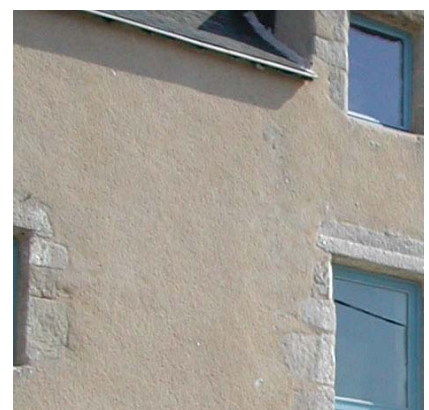
Enduit à pierres vues



Enduit avec badigeon de chaux

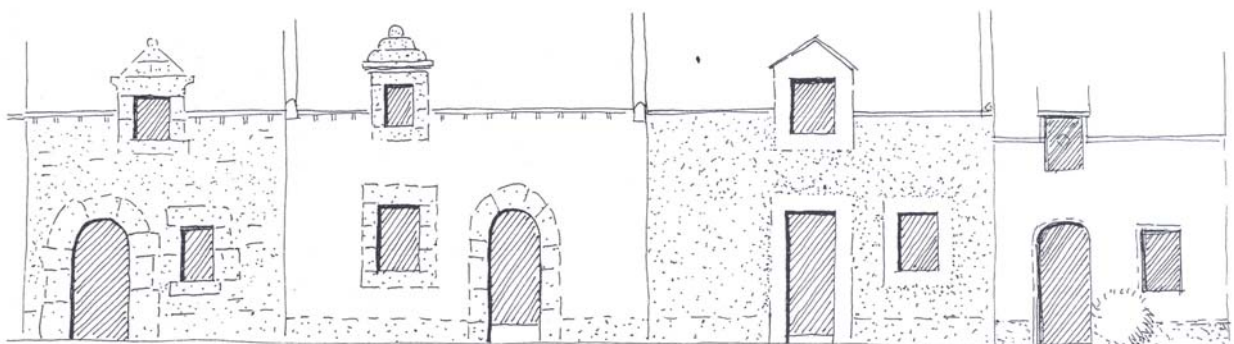


Façade entièrement badigeonnée



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

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

LE BLANC 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

COULEURS DE MENUISERIES



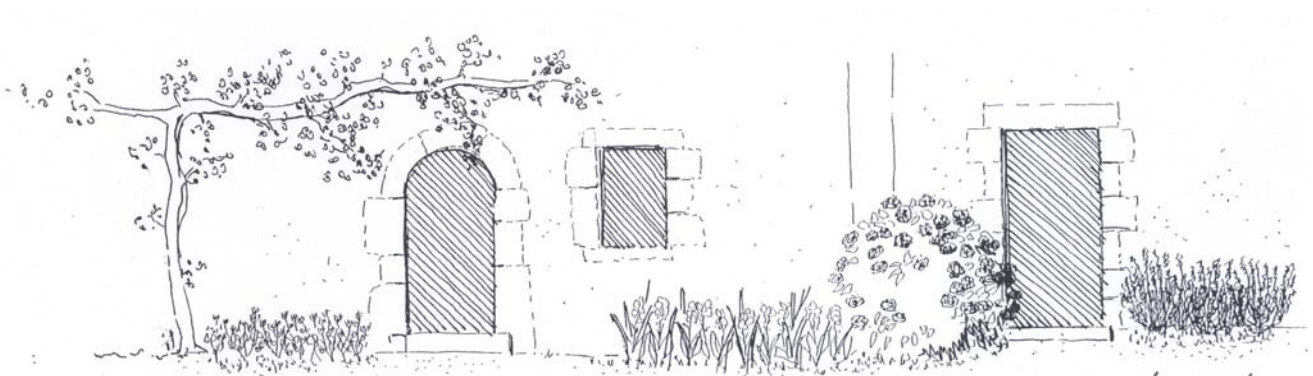
Extrait du texte réglementaire :

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

HABILLAGE VEGETAL DES FACADES

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

