



## **PLU Grand-Auverné**

### **Objet : annexe technique à l'avis de l'État spécifique au patrimoine architectural**

Afin de mieux préserver le patrimoine bâti de la commune et assurer une bonne prise en compte des enjeux architecturaux secteur par secteur, le règlement du PLU pourrait envisager les mesures suivantes.

#### **En zone urbaine**

##### **Dans le tissu bâti ancien**

Les bâtis traditionnels sur le territoire communal sont constitués majoritairement de pierres locales. Les murs de certains bâtiments, en particulier ceux en moellons, sont souvent recouverts d'un enduit à la chaux, qui peut être laissé dans sa teinte naturelle ou peint dans des tons neutres ou ocres. Les toitures sont traditionnellement recouvertes d'ardoises.

Caractéristique identitaire du territoire, ces édifices doivent faire l'objet de restauration, de réhabilitation ou d'entretien compatible avec les dispositions du bâti.

Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle et d'exécuter les travaux dans les règles de l'art, en privilégiant un mortier maigre uniquement composé de chaux et de sable, et en reconduisant une toiture en ardoise, et des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en zinc.

Ponctuellement, certains bâtis traditionnels sont pourvus d'un enduit de teinte clair et d'une couverture en ardoise, venant contraster avec des éléments de décors et d'encadrements constitués de brique, comme des moellons par exemple.

Là aussi, il est indispensable de comprendre la nature du support et de mettre en œuvre un enduit traditionnel à base de mortier de chaux et de sable locaux à granulométrie variable, tout en prenant le soin de conserver, entretenir et/ou remplacer ces briques de terre cuite selon leurs dispositions d'origine, non peintes.

Les enduits contemporains à base de ciment, ou de résine synthétique sont à employer exclusivement sur des constructions récentes dans une réflexion globale et uniforme à l'ensemble de la construction, en excluant tout effet décoratif (enduit bicolore, plaquage...) et l'emploi de baguette d'angle. Ces deux dispositions ont pour effet d'appauvrir davantage une architecture vernaculaire banalisante.

La remise en peinture doit être assimilée à un simple entretien sous réserve que le bâti ne présente pas de défaut majeur. La peinture doit être alors de caractéristiques proches des badigeons anciens, en pri-

vilégiant une peinture de type minérale d'aspect mat.

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble, sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect. Tout renouvellement de menuiserie sur du bâti ancien devra correspondre au matériau d'origine, suivre un dessin, des dimensions cohérentes avec l'architecture, et proscrire les menuiseries de rénovation, ou encore les imitations de petit bois à l'intérieur du double vitrage. Il semble important de rappeler l'intérêt de privilégier des matériaux durables, les matériaux en matières plastiques n'étant généralement pas adaptés au bâti ancien et peu vertueux d'un point de vue environnemental. Aussi, il paraît nécessaire de proscrire les teintes noires et/ou gris anthracite tant sur le bâti traditionnel que sur les nouvelles constructions, qui sous un effet de mode, contribuent à banaliser et appauvrir l'environnement. En ce sens, il sera préféré une teinte neutre, type gris coloré proche des teintes des pierres ou des enduits traditionnels par exemple, d'aspect plus cohérent avec l'environnement existant.

En complément, les éléments de ferronneries anciens servant de garde-corps sont à conserver et restaurer. Dans le cas d'une création, les ouvrages doivent s'inspirer des modèles anciens existants, ou tendre vers une réalisation contemporaine la plus sobre possible, de teinte sombre.

De la même manière, les contrevents et volets doivent être cohérents avec l'architecture sur laquelle ils sont installés afin de préserver l'identité des communes. Les volets roulants ne peuvent être autorisés que sur les constructions récentes et doivent être proscrits sur le bâti traditionnel, car ils ont pour effet de générer des coffrets roulants extérieurs et sont ponctuellement disposés en saillie des façades. Ces dispositions sont réellement néfastes à la mise en valeur des centres-bourgs.

Les châssis de toit (type velux) seront de format maximum 78 × 98, placés sur une même horizontale, axés sur les baies de façade et intégrés sans saillie dans l'épaisseur de la toiture. La pose de store extérieur est à proscrire.

Enfin, les modifications et extensions apportées à ces constructions traditionnelles des centres-bourgs doivent préserver l'identité du territoire. Cela passe par une réflexion globale pour assurer une cohérence d'aspect et une homogénéité de traitement. Elles sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à la construction existante et qu'elles ne portent pas atteinte aux façades principales par une perte de lisibilité de ces dernières. Elles doivent tendre soit :

- vers une architecture mimétique en s'appuyant sur une composition de façade, de volumes et des matériaux similaires au bâtiment principal ;
- vers une architecture contemporaine, en apportant un soin à son implantation et son accroche avec le bâtiment principal. Il peut être autorisé des percements plus généreux que ceux du bâti principal sous réserve d'une composition soignée.

La surélévation ne peut être envisagée qu'après examen attentif des solutions d'extension. À défaut, elles seront possibles sous réserve d'apporter un soin à la composition architecturale et de respecter les axes des percements des niveaux du bâti principal.

En cohérence avec le bâti traditionnel local, les constructions nouvelles devront présenter des volumes simples, parallélépipédiques, couverts généralement d'une toiture à deux pans en ardoise en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au caractère local.

Les abris et annexes sont généralement de petits éléments bâtis nécessitant la plus grande discréption dans le paysage. Ainsi, pour minimiser leur impact depuis l'espace public, ils seront réalisés avec des matériaux d'aspect similaires au bâtiment principal pour assurer une cohérence d'aspect, ou en bois sous réserve de rester naturel ou peint dans un ton neutre local (gris, marron...).

Enfin, un soin doit également être apporté aux éléments techniques susceptibles d'être visibles depuis l'espace public, au risque de porter atteinte au bâti et au tissu urbain. Ainsi, de manière à minimiser leur impact visuel et garantir une insertion qualitative dans l'environnement :

- Chaque type d'isolation doit être choisi en fonction du bâti et de ses caractéristiques (matériaux, décors, modénatures). Dans le cas de façades possédant des décors ou des modénatures, il semble important de mener au préalable une réflexion sur l'intérêt de procéder à une isolation intérieure plutôt qu'à l'extérieur, cette dernière gommant toutes les caractéristiques du bâti. À défaut, il est nécessaire de privilégier des enduits isolants extérieurs de type enduit de chaux mélangé avec des particules végétales ou minérales isolantes. L'emploi d'isolation extérieure par plaques rapportées, matériaux non respirants de type plaque de polystyrène sont interdites sur des bâtis traditionnels en pierre ;
- L'installation de panneaux photovoltaïques devra se faire principalement sur des annexes de hauteur inférieure à celle de la construction et être non visible depuis l'espace public. Ces derniers devront composer avec l'architecture, s'intégrer dans le pan de toit sans surépaisseur (en remplacement des ardoises), et se positionner dans le tiers inférieur du pan de toit ou recouvrir la totalité du pan sous réserve d'une bonne insertion. De manière à éviter l'effet damier, le choix se portera sur des capteurs de teinte sombre uniforme avec des cadres de coloris sombre et de finition mate ;
- Les appareillages de type climatiseurs devront être intégrés à l'architecture et non visibles depuis l'espace public. Il conviendra peut-être de privilégier un appareillage intérieur avec prise d'air en retrait du nu de la façade. Aussi, avant toute installation de système de climatisation, il est préférable de privilégier la mise en place de protections solaires non consommatrices d'énergie et plus respectueuses de l'environnement.

Des fiches techniques sur la rénovation des bâtiments sont accessibles à l'adresse suivante :

<https://www.renoversamaison44.fr/>

### Dans le tissu pavillonnaire

En ce qui concerne les secteurs d'habitat plus récents, et généralement bien moins denses, ils sont souvent déconnectés de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles formes d'habitat doivent ainsi faire l'objet d'un règlement adapté pour favoriser leurs intégrations à l'environnement. Outre leurs participations aux mitages et à l'étalement urbain que ces constructions suscitent, il est nécessaire de cadrer la qualité architecturale, urbaine et paysagère de ces zones d'extension, en apportant une attention à leurs implantations dans la parcelle de manière à préserver une organisation du tissu urbain en s'inscrivant dans une continuité pré-établie.

Il s'agit avant tout de conférer une logique d'implantation avec une meilleure accroche à la voie de desserte de manière :

- à éviter une implantation du bâti en milieu de parcelle ;
- à assurer une adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre ;
- à privilégier une implantation parallèle aux limites de terrains en présentant une trame orthogonale et en considérant un alignement et une orientation continue de l'ensemble.

Il s'agit aussi de préserver une enveloppe urbaine cohérente, dont la clôture joue un rôle d'interface entre l'espace public et l'espace privé. Il est nécessaire d'apporter un soin à son traitement tout en maintenant des perméabilités visuelles, existantes en cœur de bourg et en limitant leur hauteur. Ces aménagements extérieurs doivent donc contribuer à la qualité de l'espace public et au renforcement du caractère paysager des lieux en s'inspirant de la végétation locale et de sa diversité.

Les clôtures seront donc constituées soit :

- d'un muret bas, doublé par une haie vive d'essences locales et diversifiées ;
- d'un grillage souple à simple torsion de teinte neutre ou sombre (ce qui exclut l'emploi de grillage rigide en forme de treillis soudé d'aspect industriel), noyé dans une haie ;

– d'une haie vive d'essences locales et diversifiées.

Un soin sera apporté à l'intégration du coffret technique par son encastrement dans le muret par la mise en œuvre d'un volet en bois ou métal peint, ou son intégration dans la clôture végétale.

Les portails et portillons d'accès doivent reprendre des dispositions des modèles existants sur la commune, répertoriés comme élément d'intérêt en privilégiant des grilles, portails et portillons de facture simple et sobre, peints dans une teinte mate, et en assurant une cohérence avec les clôtures voisines (hauteur, transparence...) afin de préserver une qualité sur la séquence urbaine. Il s'agit de proscrire tous dispositifs pleins, occultants et de matériaux non adaptés à la qualité de l'environnement (matière plastique, brandes, produit d'imitation de type faux bois, canisse, film occultant de toute nature...).

De la même façon, les accès privatifs aux différents lots sont souvent hétérogènes et amènent à des aplats d'enrobés néfastes à la bonne conservation du bâti et à la réduction de la perméabilité des sols. Pour assurer une intégration paysagère de qualité depuis les accès jusqu'aux garages abrités à l'intérieur du lot, il est souhaitable de traiter les allées en gravillons, en stabilisé et/ou de limiter l'imperméabilisation aux bandes de roulement.

Enfin, les modifications et extensions apportées à ces constructions doivent préserver une cohérence d'aspect et une homogénéité de traitement, tant dans les proportions et axes de composition des ouvertures créées que dans l'emploi des matériaux et teintes en s'appuyant sur l'existant. Il s'agit ici d'assurer une réflexion d'ensemble et d'éviter des modifications aux coups par coups sans cohérence avec les dispositions d'origines qui contribueraient à appauvrir la qualité du bâti.

### La zone d'activités

Dans les zones à vocation économique, le règlement doit encourager une architecture de qualité qui vise à améliorer l'image de ces zones qui s'avèrent souvent banales et peu qualitatives, en favorisant une intégration paysagère avec une harmonisation au sein de la zone, en soignant les façades, les enseignes et la signalétique, en intégrant des espaces verts de qualité, des haies et en favorisant une gestion durable des ressources (eau, énergie).

### Les zones à urbaniser

L'urbanisation contemporaine s'est développée en totale déconnexion avec l'organisation traditionnelle des entités sur lesquelles elle s'est greffée. Il est donc nécessaire d'éviter une banalisation des paysages par l'insertion de pavillons sans rapport avec l'architecture locale.

C'est pourquoi, dans une perspective de valorisation de l'environnement et pour assurer une intégration architecturale et paysagère de qualité cohérente avec son environnement, il conviendra de reprendre les règles d'implantation, d'accès, de clôture, de portail/portillon, de coffret technique, de châssis de toit, d'appareillage de climatiseur, d'abris jardin, de panneaux solaires/photovoltaïques, énoncées pour la zone urbanisée.

Et de compléter le règlement en apportant un soin :

**Au traitement de l'espace public,** du sol, du mobilier urbain, des plantations qui doivent être issues d'une réflexion large sur la qualité des espaces futurs dont l'objectif sera de renforcer le caractère et l'ambiance des lieux. Considérant ici le caractère rural et paysager, l'exigence de qualité doit être assurée dans le traitement des voies et des profils en travers qui ne doivent pas être trop routiers ;

**Au traitement des volumes.** En effet, pour assurer une cohérence avec le bâti traditionnel local, les nouvelles constructions devront présenter des volumes simples et sobres partant de toitures à 2 pans de même pente en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au

caractère local. La démultiplication d'excroissance est proscrite, et les extensions seront principalement situées dans la continuité du volume principal, adossées principalement au droit de pignon ou sur les façades secondaires.

**À l'aspect des toitures.** Dans le cas de mise en œuvre de couverture traditionnelle, celle-ci sera traitée en ardoise et des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en zinc. La mise en œuvre de toiture terrasses est interdite sur les habitations principales. Dans la mesure où elles permettent une accroche discrète et une meilleure intégration à son environnement, les toitures terrasses sont admises ponctuellement sur des annexes et extensions. Une attention soignée et une intégration paysagère est attendue par la mise en œuvre de toiture végétalisée et/ou de gravier de teinte grisée ;

**À la nature de l'enduit.** De la même manière considérant le caractère patrimonial et paysager des lieux, il est nécessaire, pour garantir une cohérence d'ensemble, d'utiliser principalement des matériaux traditionnels au bâti local, du type enduit de finition frotté fin et de teinte uniforme à l'ensemble de l'habitation, sans baguette apparente. Les enduits bicolores et tous aspects décoratifs de type plaquage en pierre sont à proscrire pour leurs effets pastiches et banalisaient ;

**À la proportion des ouvertures et à l'aspect des menuiseries.** En raison de la localisation des zones à urbaniser dans un paysage sensible, à l'interface entre le bourg et des zones agricoles ou naturelles, les ouvertures devront assurer une composition d'ensemble et préférer des proportions d'ouverture plus hautes que larges. Il semble important de rappeler l'intérêt de privilégier des matériaux durables, les matériaux en matières plastiques n'étant généralement pas vertueux d'un point de vue environnemental. En ce sens, les menuiseries seront en bois ou en aluminium d'aspect (matériaux, teinte) identique à l'ensemble du bâti et de teinte neutre ; ce qui exclut l'emploi du noir et du gris anthracite qui par leurs utilisations excessives tendent à banaliser l'environnement et à nuire à la qualité de l'environnement. La mise en œuvre de volets battants et/ou coulissants est à privilégier. Aussi, en raison de leurs surfaces trop réfléchissantes, les gardes-corps en verre sont malvenus dans le paysage. Ces derniers seront réalisés en serrurerie avec remplissage de type barreaudage horizontal ou vertical traités unitairement suivant la réglementation en vigueur ;

**À l'aménagement extérieur** qui sera réalisé de manière à réduire l'imperméabilisation et à assurer une intégration paysagère de qualité. Une attention devra être portée au traitement des limites et à la qualification des espaces verts qui s'inspirera de la végétation locale et de sa diversité ;

**Au stationnement** qui, à l'occasion des opérations neuves, devra assurer une intégration des véhicules afin de minimiser leurs impacts dans l'environnement. Un maximum de perméabilité devra donc être recherché.

### **Les bâtiments à repérer au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Les édifices représentatifs de l'identité des communes doivent être soigneusement restaurés afin de préserver le caractère architectural et assurer leur mise en valeur en reprenant les directives suivantes :

De manière générale, l'ensemble des percements, des modénatures et détails architecturaux doivent être conservés. Les modifications de façades ne doivent pas compromettre la composition architecturale de l'édifice et les extensions sont tolérées si elles constituent un prolongement cohérent du bâti principal. L'ensemble des matériaux et teintes doivent être cohérents avec les qualités du bâti. Enfin, toute restauration devra s'effectuer dans les règles de l'art et tendre vers des mises en œuvre traditionnelles.

Les murs et murets présentant une qualité doivent être soigneusement entretenus et restaurés avec des matériaux et des techniques adaptées. Toute intervention sur l'ouvrage peut-être interdite si elle s'avère dommageable à la qualité du mur, du muret ou du paysage urbain. Les éventuels

percements sont tolérés sous réserve d'un positionnement et des dimensions mesurées qui ne portent pas atteinte à la qualité de l'ouvrage ou du paysage urbain.

Le petit patrimoine issu de la tradition rurale à l'effigie des croix et des calvaires participe à l'embellissement des communes. Ces éléments sont à mettre en valeur et un soin doit être apporté aux traitements de leurs abords et de l'espace public dans lequel il se trouve.