

1. LES DISPOSITIONS COMMUNES AU PATRIMOINE*

Les dispositions communes au patrimoine* sont applicables à l'ensemble du patrimoine* protégé identifié aux plans de zonage au 1/2000 du règlement graphique (pièces n°4-2-2).

La protection du patrimoine* est encadrée par les outils réglementaires suivants :

Outils réglementaires	Représentation graphique
Patrimoine* bâti	
Petit patrimoine* bâti	
Patrimoine* bâti avec autorisation de changement de destination*	
Séquence urbaine* (type 1)	
Séquence urbaine* (type 2)	
Périmètre patrimonial*	
Sous-secteur patrimonial	Indice « p » au libellé du sous-secteur (ex : UMap)

L'ensemble des éléments protégés par ces outils réglementaires (à l'exception des sous-secteurs patrimoniaux) sont identifiés et listés en annexe du règlement (pièce n°4-1-2-5).

L'ensemble des constructions*, éléments végétaux et d'ornement extérieurs protégés par ces différents outils réglementaires est qualifié, au sens du présent règlement, de « *patrimoine* protégé* ».

Le patrimoine* protégé est soumis aux règles définies dans la 1^{re} partie « *Dispositions générales* » et la 2^e partie « *Règlement de zones* » du présent règlement complétées par les dispositions communes au patrimoine* énoncée ci-après ; et le cas échéant soumis aux dispositions spécifiques énoncées dans la 3^e partie au 2. « *Les dispositions spécifiques aux sous-secteurs patrimoniaux* » et/ou au 3. « *Les dispositions spécifiques aux séquences urbaines** ».

En cas de dispositions contradictoires entre les règles définies en 1^{re} et 2^e parties du présent règlement et les dispositions communes au patrimoine*, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

De manière générale, toute démolition* du patrimoine* protégé est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

CHAPITRE A

DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A.2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

Sont admis, sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions* et activités suivants :

1. Les constructions*, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages réalisés au sein et sur le patrimoine* protégé, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à sa valeur patrimoniale, qu'ils contribuent à sa mise en valeur ou qu'ils soient rendus nécessaires pour assurer les conditions de sécurité ou l'accessibilité des constructions* ;
2. La démolition* du patrimoine* protégé, dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer les conditions de sécurité ;
3. La démolition* d'une partie des éléments de patrimoine* bâti, de petit patrimoine* bâti et de patrimoine* bâti avec autorisation de changement de destination* dès lors que la partie démolie ne revêt pas de caractère patrimonial en tant que tel, que cette démolition* ne porte pas atteinte

à l'intégrité du patrimoine* protégé et qu'elle participe à sa mise en valeur ;

4. La démolition* de certains éléments de patrimoine* protégé au sein des séquences urbaines*, des périmètres patrimoniaux* et des sous-secteurs patrimoniaux dès lors que cette démolition ne porte pas atteinte à l'intégrité du patrimoine* protégé, qu'elle participe à sa mise en valeur et qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'organisation générale du bâti et de la composition du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent ;

5. Le changement de destination* et l'extension des constructions* identifiées au règlement graphique en tant que patrimoine* bâti avec autorisation de changement de destination*, selon les conditions définies aux articles A.2 « *Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités* » des zones A et N.

6. Le changement de destination des constructions au sein des périmètres patrimoniaux selon les conditions définies aux articles A.2 « *Limitation de certains usages*

et affectations des sols, constructions et activités» des zones A et N, dès lors que ce changement de destination ne porte pas atteinte à la valeur patrimoniale de l'ensemble du périmètre protégé, qu'il ne compromette

pas la cohérence de l'organisation générale du bâti et la qualité paysagère du site, dans lequel il s'inscrit, et qu'il participe à la mise en valeur du patrimoine, exception faite de la commune de Vertou.

CHAPITRE B

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE B.1 – Implantation et volumétrie des constructions*

B.1.1 Implantation des constructions*

B.1.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies*

Une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée pour les constructions* nouvelles ou dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension d'une construction* existante, dans le respect du contexte urbain environnant et de l'harmonie des caractéristiques patrimoniales du site.

B.1.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* latérales et de fond de parcelles*

Une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée pour les constructions* nouvelles ou dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension d'une construction* existante, dans le respect du contexte urbain environnant et de l'harmonie des caractéristiques patrimoniales du site.

B.1.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière*

Une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée pour les constructions* nouvelles ou les annexes* qui ne sont pas en continuité du patrimoine* protégé, dès lors qu'elles respectent la composition d'ensemble du patrimoine* protégé (bâti ou non bâti) et le mettent en valeur.

B.1.2 Hauteur* et volumétrie des constructions*

B.1.2.1 Hauteur des constructions**

Les constructions* doivent respecter les règles de hauteur décrites à l'article B.1.2 de la 1^{re} partie au 4.2 « Les dispositions communes à toutes les zones », le cas échéant complétées ou remplacées par les règles de hauteur spécifique au sous-secteur patrimonial ou à la séquence urbaine* dans lesquels la construction* est implantée. Ces dispositions spécifiques sont énoncées dans la 3^e partie au 2. « Les dispositions spécifiques aux sous-secteurs patrimoniaux » et/ou au 3. « Les dispositions spécifiques aux séquences urbaines* ».

*B.1.2.2 Volumétrie des constructions**

Les constructions* doivent s'inscrire de manière harmonieuse dans leur environnement patrimonial en tenant compte des particularités volumétriques marquantes des constructions* avoisinantes identifiées en tant que patrimoine* protégé (organisation des façades, hauteur des niveaux, pans de toiture, etc.). Les dispositions de l'article B.1.2.2 de la 1^{re} partie au 1. « Les dispositions applicables à la zone UM » contraires à cette disposition ne s'appliquent pas.

ARTICLE B.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1 Dispositions générales

Au sein des séquences urbaines*, des périmètres patrimoniaux* et des sous-secteurs patrimoniaux, les constructions*, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages réalisés doivent respecter les caractéristiques d'ensemble et mettre en valeur les différents éléments de composition, qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

1. LES DISPOSITIONS COMMUNES AU PATRIMOINE

Les constructions*, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages de conception architecturale contemporaine sont autorisés dès lors qu'ils participent à la mise en valeur du patrimoine* protégé sans pour autant pouvoir être qualifiés de pastiches architecturaux (moindre qualité des matériaux, de leur mise en œuvre, etc.).

Dans tous les cas, les éléments architecturaux initialement prévus pour être apparents (modénatures, ferronneries, etc.) doivent être préservés et mis en valeur.

> Dispositif de production d'énergie

Les dispositifs de production d'énergie sont autorisés sur les toitures sous réserve d'être bien insérés avec la composition architecturale et en harmonie avec les matériaux existants. Sur les patrimoines bâtis, ceux-ci doivent être totalement intégrés. L'intégration est appréciée en tenant compte du rapport du dispositif au support, de l'ordonnancement de la construction, de son adossement et de son aspect.

B.2.2 Constructions* nouvelles

Les constructions* nouvelles doivent s'inscrire de manière harmonieuse dans leur environnement patrimonial en tenant compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions* avoisinantes identifiées en tant que patrimoine* protégé, notamment :

- L'implantation ;
- Les gabarits et rythmes ;
- La largeur des parcelles en façade* sur voie* ;
- La volumétrie des toitures et lignes d'orientation des faîtages ;
- Les éléments de façades* (modénatures, ouvertures, menuiseries, éléments en saillie, etc.) ;
- Les matériaux et ornements ;

L'emploi du PVC ou matériaux assimilé est interdit.

Les bacs aciers ou procédé assimilé pourront être autorisés si leur insertion architecturale est respectueuse de l'édifice protégé.

Plus spécifiquement, au sein d'une séquence urbaine*, les constructions* nouvelles doivent reprendre les caractéristiques patrimoniales qui la caractérisent.

B.2.3 Constructions* existantes

> Dispositions générales

Sont admis, sous réserve de préservation et de mise

en valeur des caractéristiques du patrimoine* protégé :

- Les réhabilitations, les ravalements et modifications d'une construction* existante ;
- Les modifications des constructions* visant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité tout en préservant et en mettant en valeur les principaux éléments de composition (porches, halls d'entrée, parties communes, cours, etc.) ;
- L'insertion d'éléments techniques (réseaux de distribution, évacuations techniques, boîtes aux lettres, interphones, etc.) dès lors qu'ils respectent les caractéristiques architecturales de la construction*. La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice peut être interdite.

Pour les séquences urbaines* de type 1, toute modification sera limitée à des éléments secondaires d'architecture (ex : ouvertures en façades*, toitures, etc.) n'altérant pas les qualités générales de la séquence urbaine* (compositions de façades*, hauteurs*, volumétries, modénatures, matériaux, etc.).

Des solutions alternatives et complémentaires à une isolation par l'extérieur pourront être recherchées (dispositif d'économie d'énergie ou de productions d'énergies renouvelables).

> Maçonneries

Les parements destinés à rester apparents et constitutifs de la qualité architecturale ou de l'appartenance stylistique de l'édifice sont à préserver. Ils seront entretenus et restaurés avec soin, à l'exemple des maçonneries constructives, des parements en pierre, brique, bois, etc.

Les restaurations ou ravalements de façade* s'effectueront donc dans le respect des matériaux d'origine et de leur mise en œuvre (modes constructifs, enduits, badigeons, etc.).

> Décors et modénatures

S'ils sont de qualité, les éléments de décors et de modénatures (corniches, encadrements, moulures, frises décoratives, mosaïques, etc.) doivent être conservés et restaurés.

> Ferronneries

Les éléments de ferronnerie de qualité (balcons, garde-corps, grilles, auvents, marquises, verrières, etc.) sont conservés, restaurés et restitués à l'identique selon les techniques traditionnelles correspondantes. Les éléments nouveaux sont traités avec sobriété, et reprennent les sections traditionnelles.

> Matériaux

L'emploi du PVC ou matériaux assimilés est interdit.

Les tuyaux de descente seront de préférence en zinc ou cuivre.

> **Toitures et couvertures**

S'ils sont de qualité, les éléments de décor de toiture et de charpente (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons, etc.) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements d'origine.

Les châssis rapportés de faible dimension doivent s'adapter au style architectural du patrimoine* protégé et sont autorisés en pose encastrée. Leur implantation doit tenir compte de l'ordonnancement de la façade* (superposition des baies, fenêtres et châssis). Les volets roulants extérieurs sur ces châssis doivent être intégrés dans le plan de châssis, sans surépaisseur. Les châssis de toit seront, de préférence, les plus proches des cheneaux. Pour des raisons techniques justifiées (position des fermes), les châssis de toit peuvent être légèrement désaxés par rapport à la composition des ouvertures des façades.

Les souches de cheminée d'origine ou de qualité, ainsi que leurs chaperons doivent être conservées, restaurées voire restituées.

Les verrières d'éclairage sur mesure, à partir du faîtage sont autorisées, sans sur épaisseur, dès lors qu'une bonne intégration à la composition de la toiture est assurée en harmonie avec l'ordonnancement des ouvertures de façades* de la construction*.

Les lucarnes existantes doivent être conservées et restaurées. De nouvelles lucarnes peuvent être autorisées, dès lors qu'elles respectent la composition et le vocabulaire architectural de la construction*.

Les bacs aciers ou procédé assimilé pourront être autorisés si leur insertion architecturale est respectueuse de l'édifice protégé.

> **Menuiseries**

Les menuiseries rares et de qualité y compris les dormants (menuiseries anciennes XVII^e, XVIII^e, XIX^e y compris XX^e siècle), doivent être conservés et restaurés. Suivant leur état sanitaire, leur remplacement total ou partiel peut toutefois être envisagé dès lors qu'il respecte le dessin des menuiseries d'origine.

Dans tous les cas, il sera apporté une attention particulière aux proportions des ouvertures (composition et section des éléments constitutifs) pour être en cohérence avec la composition générale de l'édifice.

Les dispositifs de fermeture d'origine (volets roulants intérieurs, battants, repliés en tableau, etc.) participant à l'intérêt patrimonial de la construction* sont maintenus dans leur principe. Ceux-ci peuvent être restaurés ou changés à l'identique.

En cas d'installation de nouveaux éléments, les coffres de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont interdits.

Les façades* et devantures commerciales doivent suivre l'ordonnancement et l'architecture de l'ensemble de la façade*, en respectant les piédroits et encadrements existants.

> **Percements de nouvelles ouvertures**

Le percement de nouvelles ouvertures peut être autorisé, dès lors qu'ils respectent la composition des façades* (rapport vides/pleins, modénatures, etc.) et des toitures (ouvertures, ordonnancement des lucarnes, etc.).

B.2.4 Clôture

La réalisation de clôtures doit respecter et contribuer au maintien des caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction.

ARTICLE B.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres et plantations

L'organisation des éléments végétaux tels que les jardins, squares, haies remarquables participant à la composition des espaces libres, doit être préservée dans son intention d'origine. Les éléments ponctuels d'ornement remarquables tels que les statues, murets, fontaines, etc., doivent être conservés.

Aux abords immédiats du patrimoine protégé, la végétation créée ou en place sera adaptée afin de garantir une lisibilité pérenne et la mise en valeur du patrimoine bâti protégé. Les végétaux seront choisis en conséquence.

Dans tous les cas, ces espaces libres doivent être maintenus et entretenus, en cohérence avec les éléments de patrimoine* protégé bâti environnant, et concourir à leur mise en valeur.

2. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SOUS-SECTEURS PATRIMONIAUX

Les sous-secteurs patrimoniaux identifiés au plan de zonage correspondent à des espaces de qualité patrimoniale dont il est nécessaire d'assurer la protection ou la mise en valeur.

Il existe 6 types de sous-secteurs patrimoniaux :

- Le sous-secteur UMap ;
- Le sous-secteur UMcp ;
- Les sous-secteurs UMd1p et UMd2p ;
- Les sous-secteurs UMep et UMeLp.

Certains sous-secteurs patrimoniaux font l'objet de dispositions spécifiques présentées par fiches. Ces fiches définissent des règles complémentaires s'appliquant en plus des règles du secteur dont ils relèvent et des règles communes au patrimoine. Cependant, en cas de dispositions contraires aux dispositions du secteur ou aux dispositions communes au patrimoine, ce sont les dispositions spécifiques de la fiche qui s'appliquent.

Pour les sous-secteurs patrimoniaux non concernés par des fiches avec dispositions spécifiques, seules les règles définies au 1. « *Les dispositions communes au patrimoine* », en complément ou en substitution le cas échéant des règles définies en 1^{re} et 2^e partie du présent règlement s'appliquent.

Pour Nantes, les règles définies à l'article B.2.3 « *Constructions existantes* » du 1. « *Les dispositions communes au patrimoine* » sont intégralement remplacées par les dispositions de la fiche n°12 « *Sous-secteurs patrimoniaux de Nantes* ».

Cependant les constructions situées au sein des sous-secteurs patrimoniaux de Nantes et identifiées au règlement graphique par d'autres outils graphiques patrimoniaux (séquence urbaine, patrimoine bâti, petit patrimoine bâti, périmètre patrimonial) se voient bien appliquer les dispositions de l'article B.2.3 « *Constructions existantes* du 1. « *Les dispositions communes au patrimoine* ».

Les fiches des sous-secteurs patrimoniaux sont classées par commune selon la répartition suivante :

Carquefou, La Chapelle-sur-Erdre, Mauves-sur-Loire, Orvault, Saint-Herblain, Sainte-Luce-sur-Loire, Thouaré-sur-Loire	
Ces communes ne sont pas concernées par des fiches avec dispositions spécifiques aux sous-secteurs patrimoniaux.	
Basse-Goulaine	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux UMep est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°1 « Hameaux de Basse-Goulaine ».	Sous-secteurs UMep
Bouaye	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux UMep est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°2 « Hameaux du Sud-Ouest ».	Sous-secteurs UMep / UMeLp
Bouguenais	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°3 « Centralités historiques de Bouguenais » ;	Sous-secteurs UMap
- Fiche n°4 « Hameaux de Bouguenais ».	Sous-secteurs UMep
Brains	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux UMep est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°2 « Hameaux du Sud-Ouest ».	Sous-secteurs UMep
Couëron	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux, à l'exception du sous-secteur UMap du centre-bourg, est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°5 « Port Launay » ;	Sous-secteur UMd2p
- Fiche n°6 « Le Bossis » ;	Sous-secteurs UMcp / UMep
- Fiche n°7 « Cités ouvrières de Couëron ».	Sous-secteurs UMd2p

2. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SOUS-SECTEURS PATRIMONIAUX

Indre	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°8 « Les Savonnières » ;	Sous-secteur UMd2p
- Fiche n°9 « Basse-Indre » ;	Sous-secteurs UMap / UMcp
- Fiche n°10 « Haute-Indre ».	Sous-secteur UMcp
La Montagne	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux, à l'exception du sous-secteur UMcp de Launay, est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°2 « Hameaux du Sud-Ouest » ;	Sous-secteurs UMep
- Fiche n°11 « Centres-bourgs du Sud-Ouest ».	Sous-secteurs UMap / UMcp
Nantes	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux est concernée par des dispositions spécifiques complétant les dispositions communes au patrimoine* mais en substituant intégralement son article B.2.3 « Constructions existantes ».	
- Fiche n°12 « Sous-secteurs patrimoniaux de Nantes »	Sous-secteurs UMap, UMcp, UMep
Le Pellerin	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°2 « Hameaux du Sud-Ouest » ;	Sous-secteurs UMep
- Fiche n°11 « Centres-bourgs du Sud-Ouest ».	Sous-secteur UMap
Rezé	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°13 « Villages de bord de Loire » ;	Sous-secteurs UMap / UMd1p
- Fiche n°14 « Claire Cité » ;	Sous-secteur UMd1p
- Fiche n°15 « Autres sous-secteurs patrimoniaux de Rezé ».	Sous-secteurs UMap / UMd1p / UMep
Saint-Aignan de Grand Lieu	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°2 « Hameaux du Sud-Ouest » ;	Sous-secteurs UMep / UMeLp
- Fiche n°11 « Centres-bourgs du Sud-Ouest ».	Sous-secteurs UMap
Saint-Jean-de-Boiseau	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°2 « Hameaux du Sud-Ouest » ;	Sous-secteurs UMep
- Fiche n°11 « Centres-bourgs du Sud-Ouest ».	Sous-secteurs UMap
Saint-Léger-les-Vignes	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux UMep est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°2 « Hameaux du Sud-Ouest ».	Sous-secteurs UMep
Saint-Sébastien-sur-Loire	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°16 « Centralités historiques de Saint-Sébastien-sur-Loire » ;	Sous-secteurs UMap
- Fiche n°17 « Lotissements de Saint-Sébastien-sur-Loire ».	Sous-secteurs UMd2p
Sautron	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux UMep est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°18 « Bongarant ».	Sous-secteurs UMep
Les Sorinières	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux UMep est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°19 « Hameaux des Sorinières ».	Sous-secteurs UMep
Vertou	
L'intégralité des sous-secteurs patrimoniaux est concernée par des dispositions spécifiques.	
- Fiche n°20 « Centralités historiques de Vertou » ;	Sous-secteurs UMap
- Fiche n°21 « Hameaux et périmètres patrimoniaux de Vertou ».	Sous-secteurs UMep, périmètres patrimoniaux

2. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SOUS-SECTEURS PATRIMONIAUX

VERTOU

FICHE N°21 – HAMEAUX ET PÉRIMÈTRES PATRIMONIAUX DE VERTOU

Quartiers / lieux-dits :

Grammoire (L24/M24), Bel Air (M22), l'Angebardière (M22), les Fraiches (M23), Grolierie (M24), Ville au Blanc (M25), les Mortiers (M25), Billardièrre (M25), Massonnière (M25), Verrie (M26), Bourrelière (N22), Barbinière (N23), Gombergère (N24), Patis Forget (N24), Grand Noe (N25), la Ramée (N25), Denillère (N26), l'Herbray (O23/O24), Buronnerie (O23), Portillon (O24), Bastière (O24), les Pégers (O24), les Reigniers (O24), Patis Viaud (O24), Blandinière (O25), les Mustières (O25), Rousselet (P24), Rousselière (M21), Le Planty (M22), Ville Bachelier (N24), Haudière (N24)

Chemin de Penhouet (M22), manoir de l'Ebeaupin (M22), Château de la Garouère (M23), Château de la Mottechaix (M23), château du Port aux Meules (M23/N23), château de la Noë Rocard (N23), château de la Grammoire (L24), château de la Frémoire (N23/N24), château de la Palmeaudière (N24/O24), château de la Ramée (N25), Pâtis de la Bouteillerie (N25)

La Nicolière (M25), rue des Gobets (N22), rue du Petit Bois (N22), allée de la Forêt (N24), rue des Grand Champs (N24), la Ramée (N25), la Quilterie (O22), la Bauce Malo (O23), la Pentièrre (O23), les Hérys (O23), la Barigaudais (O23), la Chatelière (O24), la Salmonière (O24), la Bareille (O24), Portillon ud (O24), la Robardièrre (O24/P24), l'Angebert (O24/O25), Allée des Avineaux (O25), l'Aulnaye (O25), la Pile (P23), la Noë Roquette (P24), les Poezeries (P24), la Nouette (P24), Beauregard (P24), le Pinier (P24), les Moutiers Ouest (P24/P25), les Moutiers Est (P25), la Chesnaie (P25)

Sous-secteur(s) correspondant(s) : UMep, Périmètres patrimoniaux : UMd, UMe, Ad, Ns

Au nombre de trente et un, les anciens hameaux essaient le territoire de Vertou. Ils présentent un caractère ancien, traditionnel et historique et sont protégés à ce titre. Certains éléments ou ensemble de logements sont particulièrement remarquables.

Le secteur concerne les noyaux ruraux anciens denses des villages et hameaux où les constructions* témoignent de la qualité de cette architecture (ancien habitat rural, à l'alignement et en continuité du bâti ; habitat ligérien type maisons de pêcheurs...). Ils se situent soit dans l'espace rural, soit sont insérés dans le tissu pavillonnaire tout en ayant conservé leur forme traditionnelle.

Certains ensembles de bâtisses historiques, maisons isolées au sein de leur parc, etc. ne sont pas regroupés au sein de sous-secteurs patrimoniaux ; la plupart sont disséminés au sein de la zone agricole durable « Ad » quand d'autres, notamment les châteaux et manoirs, se retrouvent enserrés dans les quartiers résidentiels récents. Pour autant, leurs caractéristiques et leurs valeurs sont identiques aux ensembles protégés par la règle spécifique aux sous-secteurs patrimoniaux UMep en l'occurrence.

Il s'agit de manoirs, château ou maison bourgeoise situés au sein de quartiers résidentiels ou en bord de Sèvre mais également de fermes, encore en activité ou non, restées à l'écart du mouvement d'urbanisation et situés au sein de la zone agricole durable.

Les dispositions du règlement ont pour finalité de conforter leur intérêt architectural et urbain (implantation des constructions* à l'alignement*, densité, hauteur* limitée à l'existant, matériaux utilisés,...). Dans ce sens, les règles d'implantation favorisent la constitution d'un front bâti en alignement* de voie* et en continuité. On notera également l'obligation qui est faite aux constructions* de s'inscrire dans des gabarits homogènes à ceux des constructions* attenantes de manière à ne pas permettre des émergences bâties qui viendraient par une trop grande hauteur* ou un épannelage* inadapté, perturber les paysages et caractères environnants.

Un cahier de recommandations urbaines et architecturales, disponible à la mairie de Vertou, visant à préserver l'identité des secteurs patrimoniaux permettra, le cas échéant, d'éclairer les choix des habitants lors de l'élaboration d'un projet de rénovation ou de construction neuve dans ces secteurs. Ce document, élaboré à la suite d'une étude fine réalisée sur les bourgs, villages et hameaux vertaviens, rend compte des diverses possibilités d'implantation des constructions ainsi que des choix architecturaux sur l'espace bâti, formule des conseils afin d'orienter les pétitionnaires et les sensibilisent à la nécessaire intégration du bâtiment dans l'environnement.

Article B.1 – Implantation et volumétrie des constructions*

B.1 Implantation des constructions*

B.1.1.1 Implantation par rapport aux emprises publiques et voies**

La bande constructible* principale est déclenchée à partir de la limite d'emprise publique* ou de voie*.

Sauf indication contraire figurant au règlement graphique, les constructions* doivent être implantées soit en limite d'emprise publique* ou de voie* soit en recul* de 5 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise publique* ou de voie*.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions* existantes à la date d'approbation du PLUm. L'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction* existante ou celle des constructions* directement contiguës dans leur prolongement.

B.1.2 Hauteur* et volumétrie des constructions*

B.1.2.1 Hauteur des constructions**

Toute construction* doit tenir compte des éléments de rythme, de gabarits et de volumétrie qui caractérisent les secteurs patrimoniaux.

La hauteur* des constructions* nouvelles et des extensions limitées* doit s'inscrire entre la hauteur* la plus haute et la plus faible des constructions* situées sur le terrain d'assiette du projet* ou sur les terrains contigus.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration et d'extension de constructions* existantes les hauteurs* précédemment considérées peuvent être regardées à l'échelle de l'îlot au sein duquel le projet vient s'implanter.

Afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions*, de rythmer l'épannelage* des secteurs et d'inscrire les nouveaux volumes bâtis projetés dans les gabarits existants, des séquences de façades* doivent être recherchées, à travers une variation des hauteurs des lignes de faîtage et des hauteurs à l'égout à l'échelle de l'îlot tout en s'inscrivant dans les gabarits existants (décrochés de ligne de faîtage et de hauteur à l'égout).

Article B.2 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère

B.2.1. Dispositions générales

Afin d'optimiser l'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture, il est préférable de les traiter comme des percements. Ainsi, il est important de conserver de part et d'autre des panneaux des rangs de tuiles ou ardoises (faitage, égout, rive). La forme rectangulaire est la plus adaptée.

B.2.2 Constructions* nouvelles

Les constructions* et les aménagements doivent respecter les continuités de façades* existantes, et, dans la mesure du possible, l'orientation des faîtages (en général parallèle à l'emprise publique ou à la voie), le niveau et le rythme des percements.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, polycarbonate, pvc, plexiglas, etc.) n'est pas autorisée.

Le recours à une « architecture contemporaine » peut être autorisé dans la mesure où cette architecture respecte les éléments typologiques et les principes volumétriques et morphologiques des tissus urbains. Les constructions contemporaines doivent s'inspirer du bâti ancien (réinterprétation des volumes) tout en créant un bâti adapté aux usages actuels. La construction doit être conçue avec des matériaux nobles, durables, et traditionnels (zinc pré patiné, zinc naturel, bois aspect naturel, cuivre, ...), tout en veillant à limiter le nombre de matériaux différents employés.

> *Façades et pignons*

- Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans le volume de la construction* ou dans la composition architecturale de la façade*. Il en est de même des éléments techniques de régulation de température. Sur les bâtiments anciens, préférer les persiennes ou les volets battants (et non volets coulissants);
- Les façades* donnant sur voie* doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies*, percements et soubassement, en harmonie avec les façades* des constructions* voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet ;

2. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SOUS-SECTEURS PATRIMONIAUX

- Les saillies* créées sur les façades* doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade* ;
- Les balcons filants sont interdits, à moins que l'architecture de l'édifice serve le confortement urbain du bâti existant ;
- Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade* et le front urbain ;
- Les ouvertures doivent être de proportion verticale, c'est à dire plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les lucarnes rampantes lorsqu'elles sont en accord avec la typologie du bâtiment. Pour autant, les ouvertures très verticales et étroites sont à éviter car elles ne sont pas en lien avec les codes architecturaux traditionnels ;
- Les bandeaux en façade sur rue entre menuiseries et/ou ouvertures sont interdits.

> **Couronnement* : toiture, couverture, ouvertures de toiture, gouttières et tuyaux de descente**

- Les gouttières et les tuyaux de descente doivent être de préférence en zinc ou cuivre. S'il n'est pas retenu, les descentes et les gouttières devront se rapprocher au maximum de la couleur de l'enduit de la façade.
- Le couronnement* des constructions* doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions* voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ;
- Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits ;
- Les constructions* d'habitation doivent intégrer des toitures à pente en deux versants en matériaux traditionnels sur leurs volumes principaux ;
- Les toitures en terrasse sont interdites si elles sont visibles depuis les emprises publiques* ou voies*. Toutefois, elles peuvent être autorisées, exceptionnellement, sur des volumes secondaires en rez-de-chaussée, dans la limite de 25 m² de surface de plancher, si elles sont rendues nécessaires à une meilleure intégration architecturale du projet dans son environnement urbain immédiat.

Afin de garantir une transition dans l'écriture architecturale, le couronnement* des constructions* s'implantant dans les sous secteurs les plus en lien (environnement proche) avec les secteurs patrimoniaux doit être traité sous forme de comble* (se référer au

plan des hauteurs). Les constructions* s'implantant dans ses sous-secteurs peuvent comporter des toitures en terrasse sur leurs volumes secondaires.

> **Vérandas**

- Les vérandas doivent respecter tant la volumétrie que l'architecture des bâtiments existants. Les vérandas de type verrière s'intègrent parfaitement et seront privilégiées. Certains matériaux comme le PVC, le plexiglas ou le polycarbonate ou assimilés ne sont pas autorisés.

> **Clôtures et portes sectionnelles**

- Dans les secteurs patrimoniaux, de nombreux murs sont constitués de moellons de schiste apparents ou enduits. Ces murs traditionnels seront conservés ou restitués. Ils peuvent subir quelques variations et être complétés par des balustres en fer forgé, bois (voire aluminium) ou de la végétation débordante. Les éléments de ferronnerie seront travaillés selon les caractéristiques de la construction.
- Si un mur est amené à être frangé, il sera préconisé l'édification de pilier enduit à la chaux, dont la hauteur sera cohérente avec le mur existant et le portail à poser. Le portail ne pourra pas être plus haut que les piliers.
- Les matériaux tels que la brande, les plaques de ciment brutes ou teintées, les bâches, les canisses, le treillis soudé, les matériaux issus de produits pétrolier (type PVC) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.
- Un soin particulier sera apporté aux garages et portes de garages, visibles ou donnant sur l'espace public, dans leur intégration, dessin et qualité des matériaux.
- Les coffrets techniques sont à intégrer au mur en pierre (porte bois ou enduite).

B.2.3 Constructions* existantes

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, polycarbonate, pvc, plexiglas, etc. ...) n'est pas autorisée.

Le recours à une « architecture contemporaine » peut être autorisé dans la mesure où cette architecture respecte les éléments typologiques et les principes volumétriques et morphologiques des tissus urbains. Les constructions contemporaines doivent s'inspirer du bâti ancien (réinterprétation des volumes) tout en créant

un bâti adapté aux usages actuels..La construction doit être conçue avec des matériaux nobles, durables,et traditionnels (zinc pré patiné, zinc naturel, bois aspect naturel, cuivre, ...), tout en veillant à limiter le nombre de matériaux différents employés.

> **Façades* et pignons**

Doivent être préservés et restaurés (sauf en cas d'impossibilité technique avérée) :

- Les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques...);
- Les percements marquants de la composition générale des façades*, en particulier lorsqu'il s'agit des façades* sur espaces publics ou voies* ;
- Les coffres de volets roulants doivent être intégrés dans le volume de la construction* ou dans la composition architecturale de la façade*. Il en est de même des éléments techniques de régulation de température. Sur les bâtiments anciens, préférer les persiennes ou les volets battants (et non volets coulissants);
- La composition de la façade* et l'organisation des ouvertures doivent être respectées ;
- Quand on connaît la disposition initiale de la façade*, elle est rétablie, en accord avec l'usage envisagé pour le bâtiment ;
- Les murs anciens ou partie de murs en maçonnerie de moellons tout venant sont traités avec un enduit couvrant après la dépose des enduits existants dégradés, défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de l'édifice. Si la qualité du mur et des pierres le permet la mise en œuvre d'un enduit semi-couvrant laissant apparaître partiellement la pierre pourra être autorisée. Quel que soit le choix retenu les enduits seront à base de chaux naturelle aérienne ;
- Les enduits à finition grossière (tyrolienne...), sauf le cas d'architecture spécifique sont interdits, les baguettes PVC sont interdites ;
- La teinte des enduits se fait de préférence par l'emploi de sables et agrégats, si possible locaux ;
- Les enduits dits « à pierrevue » ou « têtesvues » peuvent être interdits en fonction de l'architecture de l'édifice ;
- Le traitement de surface des soubassements doit être préservé et conçu en fonction de l'architecture de l'édifice ;

- La surface des percements doit être en tout état de cause largement inférieure aux surfaces maçonnées ;
- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades* ;
- La création de nouveaux percements peut être autorisée ;
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité sont maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures ;
- En cas de disparition des percements et des éléments anciens en saillie*, ils peuvent être rétablis si l'on connaît leurs dispositions initiales, notamment au regard des constructions* avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales ;
- Tout élément structurel ornemental ou non d'origine ou de qualité du bâtiment doit être maintenu, restauré ou restitué ;
- En cas de disparition des éléments anciens de décors et modénature, ils peuvent être rétablis si l'on connaît leurs dispositions initiales, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales ;
- Les éléments nouveaux de modénature doivent se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues ;
- Les menuiseries bois existantes ainsi que leur vitrerie peuvent être restaurées ou restituées ;
- Les ouvrants sont de préférence divisés en fonction de l'architecture de l'édifice ;
- Sont interdites les menuiseries PVC (portes, fenêtres, etc.) sauf si la construction* en comportait à l'origine.
- Les bandeaux en façade* sur rue entre menuiseries et/ou ouvertures sont interdits.
- L'isolation par l'extérieur des bâtiments anciens constitués de murs épais en pierre est à éviter.
- Une isolation légère à l'intérieur, à base de matériaux perspirants est à privilégier afin de favoriser la respiration des murs et maintenir les qualités structurelles de ces bâtiments.

> **Couronnement* : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente**

2. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SOUS-SECTEURS PATRIMONIAUX

- Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements ;
- Les éléments de décor de toiture peuvent être rétablis si l'on connaît les dispositions initiales, notamment au regard des constructions* avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales ;
- Les souches de cheminée d'origine ou de qualité doivent être conservées, restaurées, restituées ainsi que leurs chaperons (se reporter au 11.2.2 Façades et pignons,) ;
- Les gouttières et les tuyaux de descente doivent être de préférence en zinc ou cuivre. Si le zinc ou le cuivre ne sont pas retenus, les descentes et les gouttières devront se rapprocher au maximum de la couleur de l'enduit de la façade ;
- Les dauphins en fonte sont conservés et restaurés ;
- Les constructions* d'habitation doivent intégrer des toitures à pente en deux versants en matériaux traditionnels sur leurs volumes principaux ;
- Les toitures en terrasse sont interdites si elles sont visibles depuis les emprises publiques* ou voies*. Toutefois, elles peuvent être autorisées, exceptionnellement, sur des volumes secondaires en rez-de-chaussée, dans la limite de 25 m² de surface de plancher, si elles sont rendues nécessaires à une meilleure intégration architecturale du projet dans son environnement urbain immédiat.

> **Vérandas**

- Les vérandas doivent respecter tant la volumétrie que l'architecture des bâtiments existants. Les vérandas de type verrière s'intègrent parfaitement et seront privilégiés. Certains matériaux comme le PVC, le plexiglas ou le polycarbonate ou assimilés ne seront pas autorisés.

> **Clôtures et portes sectionnelles**

- Dans les secteurs patrimoniaux, de nombreux murs sont constitués de moellons de schiste apparents ou enduits. Ces murs traditionnels seront conservés ou restitués. Ils peuvent subir quelques variations et être complétés par des balustres en fer forgé, bois (voire aluminium) ou de la végétation débordante. Les éléments de ferronnerie seront travaillés selon les caractéristiques de la construction.
- Si un mur est amené à être frangé, il sera préconisé l'édification de pilier enduit à la chaux, dont la hauteur sera cohérente avec le mur existant et le portail à poser. Le portail ne pourra pas être plus haut que les piliers.
- Les matériaux tels que la brande, les plaques de ciment brutes ou teintées, les bâches, les canisses, le treillis soudé, les matériaux issus de produits pétrolier (type PVC) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.
- Un soin particulier sera apporté aux garages et portes de garages, visibles ou donnant sur l'espace public, dans leur intégration, dessin et qualité des matériaux.
- Aussi, les coffrets techniques sont à intégrer au mur en pierre (porte bois ou enduite).

Article C.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les cœurs d'îlots végétalisés des secteurs traditionnels présentent un intérêt pour les continuités écologiques, la qualité des paysages, la préservation de l'intimité. Afin de préserver ces espaces de respiration, toute création de voie nouvelle permettant un maillage viaire en cœur d'îlot sera à éviter.